

# Ruimtelijke visie Schalkhaar



Ruimtelijke visie Schalkhaar  
Gemeente Deventer  
mei 2004

# inhoudsopgave

## **inleiding** 5

- 1 aanleiding 5
- 2 kader 5
- 3 ligging van het plangebied 7
- 4 werkwijze 8
- 5 leeswijzer 8

## **deel a: vooronderzoek** 9

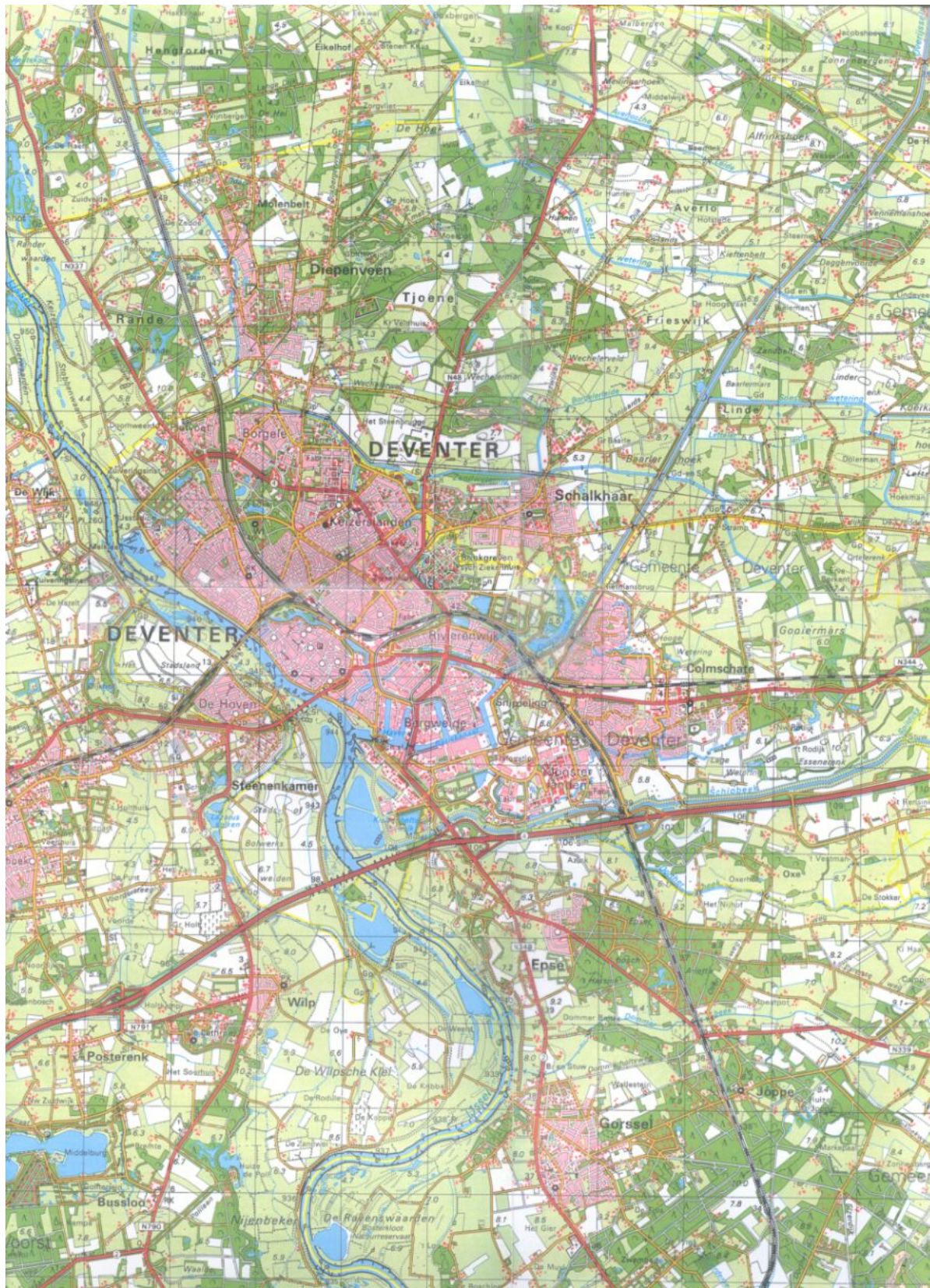
- 1 inleiding 9
- 2 opdrachtformulering 9
- 3 inventarisatie en beleid 11
- 4 uitgangspuntenkaarten en basisontwerpkaart 37

## **deel b: ruimtelijke visie** 40

- 1 de basisontwerpkaart 41
- 2 de ruimtelijke visie 43

## **deel c: stedenbouwkundig masterplan** 54

- 1 algemene uitgangspunten en randvoorwaarden 54
- 2 structuur 54
- 3 stedenbouwkundige uitwerking 56



# Inleiding

## 1 aanleiding

In 1997 is door de voormalige gemeente Diepenveen in ontwerp een Structuurvisie voor Schalkhaar en omgeving opgesteld. In die visie is een doorkijk naar de toekomstige ontwikkeling van Schalkhaar gegeven, waarbij enkele mogelijke woningbouwlocaties zijn aangegeven. Door het recentelijk verschijnen van een aantal beleidsstukken als antwoord op ruimtelijke vraagstukken in en in de omgeving van Schalkhaar, is de Structuurvisie niet meer actueel te noemen.

Voor het gehele grondgebied van de nieuwe gemeente Deventer is in april 2004 een Structuurplan vastgesteld door de gemeenteraad. Tussen het niveau van het structuurplan enerzijds en de ontwikkeling van enkele locaties voor toekomstige woningbouw en het hiertoe opstellen van een bestemmingsplan anderzijds ontbreekt echter een schakel. Verder is het uitgangspunt ten aanzien van het Structuurplan Deventer 2025 geweest dat de gedachten uit de Structuurvisie voor Schalkhaar uit 1997 als uitgangspunt zouden dienen. Vanwege de ontbrekende schakel en het op onderdelen verouderde karakter van de Structuurvisie kunnen daarom zowel het Deventer Structuurplan als de Structuurvisie van Schalkhaar uit 1997 niet als afdoende kader en onderbouwing dienen om de beoogde woningbouw mogelijk te maken. De toekomstige woningbouw moet passen binnen de structuur van het dorp, zonder dat daardoor het karakter en de identiteit van het dorp (onevenredig) worden aangetast.



De wens tot het slaan van een brug tussen het nieuwe Structuurplan voor de gehele gemeente Deventer, de actualisering van de bestaande structuurvisie en de noodzaak tot het daadwerkelijk realiseren van enkele woningbouwlocaties in Schalkhaar vormen de aanleiding tot het opstellen van voorliggende ruimtelijke visie voor Schalkhaar. De ruimtelijke visie maakt deel uit van het uitvoeringsprogramma uit het Structuurplan Deventer 2025.

## 2 kader

Voorliggende visie betreft een samenhangende en integrale ruimtelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van Schalkhaar en de directe omgeving. De visie geeft onder andere aan waar in de toekomst woningen kunnen worden gebouwd, maar ook welke gebieden juist onbebouwd moeten blijven. Ook wordt bijvoorbeeld inzicht geboden in de meest wenselijke wijze van verkeergeleiding door Schalkhaar.

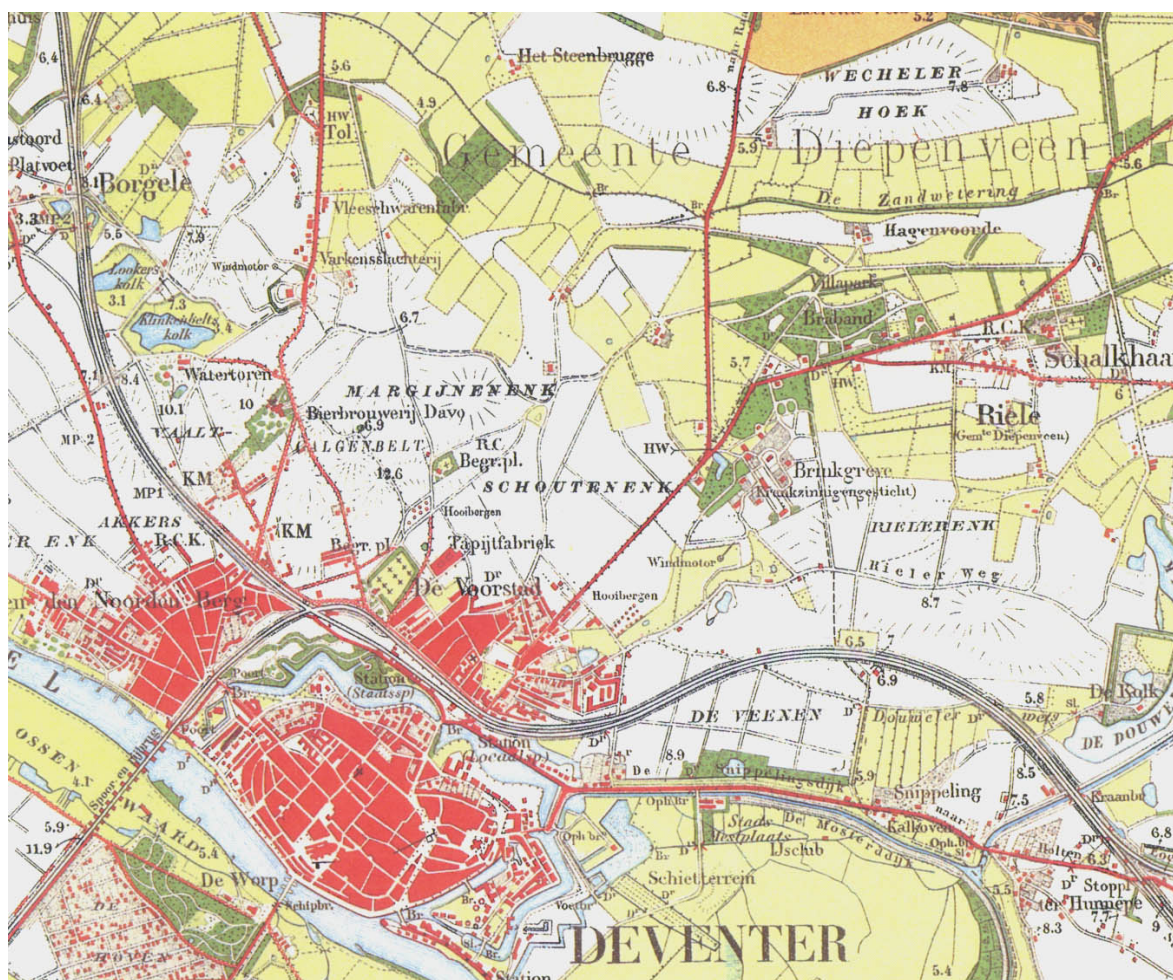


De ruimtelijke visie, zoals verwoord in deel A en B van dit document, is vrij globaal van opzet en geeft de beoogde ontwikkeling van Schalkhaar op hoofdlijnen weer. Hierbij zijn de doelstellingen uit het Structuurplan Deventer 2025 ("het handhaven van het dorpse karakter en identiteit van Schalkhaar") en de Structuurvisie Schalkhaar ("behoud van de ruimtelijke identiteit van Schalkhaar") als uitgangspunt genomen. Hoewel het een visie betreft voor het gehele dorp Schalkhaar, gaat in de ruimtelijke visie speciale aandacht uit naar de randen en een mogelijke uitbreiding van het dorp, waarbij uitspraken zijn gedaan over toekomstige woningbouwplannen in en



rond Schalkhaar op de korte en middellange termijn. De in de ruimtelijke visie geselecteerde woningbouwlocaties zijn in deel C uitgewerkt in een programma van eisen en stedenbouwkundige uitgangspunten voor elke locatie. Deze nadruk op de randen van Schalkhaar is te rechtvaardigen gezien het feit dat voor de huidige bebouwde kom van Schalkhaar, op basis van de structuurvisie van 1997, een bestemmingsplan wordt opgesteld waarin de randvoorwaarden voor ontwikkeling van de kern zijn vastgelegd.

De ruimtelijke visie voor Schalkhaar met bijbehorend programma van eisen voor enkele locaties kunnen als basis dienen voor te volgen wettelijke procedures. Hierbij kan worden gedacht aan de Wet Voorkeursrecht Gemeenten en aan de voor daadwerkelijke ontwikkeling noodzakelijke bestemmingsplanprocedures.



### 3 ligging van het plangebied

Schalkhaar is gelegen ten noordoosten van Deventer. De Oerdijk en de Wilhelminalaan zijn de belangrijkste wegen die door Schalkhaar voeren. Deze wegen zorgen voor de achterlandverbinding met kernen als Okkenbroek en Lettele. Ten westen van Schalkhaar is de Raalterweg (N348) gelegen, welke Zutphen en Deventer, maar ook het verkeer van de A1, verbindt met Raalte en Zwolle. Schalkhaar wordt aan de zuid-, west- en oostzijde omsloten door groen. Ten noorden van Schalkhaar is de Zandwetering gelegen.

Het plangebied voor voorliggende visie betreft de kern, de randen en de directe omgeving van Schalkhaar. Met name de randen van het dorp zijn van belang bij het zoeken naar nieuwe woonlocaties.

Het plangebied kan globaal worden aangeduid als het gebied dat aan de zuid-, zuidoost- en westzijde wordt begrensd door het stedelijk gebied van Deventer, aan de noordkant door de Wechelerhoek en het Wechelerveld en ten oosten door het Overijssels Kanaal. De ruimtelijke visie richt zich met name op het gebied binnen de hier aangegeven grenzen.



## 4 werkwijze

De ruimtelijke visie voor Schalkhaar heeft gestalte gekregen in een aantal fasen. Allereerst is middels een veldbezoek en bureauonderzoek een inventarisatie uitgevoerd. Hierbij zijn zowel de uitgangspunten voortkomende uit het plangebied geanalyseerd als de randvoorwaarden die voortvloeien uit het relevante overheidsbeleid.



Aan de hand van deze inventarisatie is een tweetal uitgangspuntenkaarten opgesteld. Deze verwoorden het zogenaamde “groene netwerk” en het “rode netwerk”. Het “groene netwerk” wordt gevormd door de elementen landschap, ecologie en water, terwijl het “rode netwerk” wordt bepaald door de infrastructuur, de voorzieningen en de functies wonen en werken. Deze netwerken vormen de dragers voor de verdere ontwikkeling van Schalkhaar.

Samen hebben de uitgangspuntenkaarten de basis gevormd voor de zogenaamde basisontwerpkaart. Deze kaart is een eerste ontwerp op hoofdlijnen en geeft aan waar functies als wonen en werken, infrastructuur, water en groenelementen in de toekomst een plek kunnen krijgen. Op basis van de basisontwerpkaart is vervolgens de ruimtelijke visie opgesteld. In de ruimtelijke visie zijn uitspraken gedaan ten aanzien van te ontwikkelen woningbouwlocaties op de korte en middellange termijn, alsmede een doorkijk naar de langere termijn. Voor de geselecteerde korte en middellange termijn-locaties zijn tenslotte stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld. Het betreft een programma van eisen en een uitwerking van de verschillende woningbouwlocaties op hoofdlijnen.

## 5 leeswijzer

Deze ruimtelijke visie bestaat uit drie delen, te weten “deel A: vooronderzoek”, “deel B: de ruimtelijke visie” en “deel C: stedenbouwkundige uitwerking”.



In deel A komt het voortraject van de totstandkoming van de ruimtelijke visie aan de orde. Het voortraject bestaat uit een analyse van de opdrachtformulering, een inventarisatie van het plangebied en het relevante beleid en uit de vormgeving van een tweetal uitgangspuntenkaarten. In deel B is de ruimtelijke visie voor Schalkhaar vervolgens uitgewerkt aan de hand van de basisontwerpkaart. In deel C vindt tenslotte de stedenbouwkundige uitwerking van de ruimtelijke visie plaats. Voor de locaties, die op grond van de visie in aanmerking komen voor woningbouw, is een stedenbouwkundig programma van eisen geformuleerd en zijn suggesties gedaan ten aanzien van inrichting, woningtypologieën, beeldkwaliteit, ontsluiting en dergelijke.



# DEEL A: VOOR- ONDERZOEK



# deel A: vooronderzoek

## 1 inleiding



In dit deel wordt het kader bepaald voor de te ontwikkelen ruimtelijke visie. Dit kader wordt enerzijds gevormd door de opdrachtformulering en de door de gemeente Deventer geformuleerde uitgangspunten. Anderzijds biedt de inventarisatie en analyse van het plangebied het kader. De inventarisatie van het plangebied is in het navolgende per thema uiteengezet en is opgesteld aan de hand van een veldbezoek en een analyse van de verschillende relevante beleidsstukken. De Nota Ruimte, het Streekplan Overijssel 2000+, het Structuurplan Deventer 2025 en de Structuurvisie Schalkhaar 1997 zijn in dit verband onder meer bepalend geweest.

Op basis van de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals deze in het eerste deel van dit hoofdstuk zijn beschreven, zijn achtereenvolgens een tweetal uitgangspuntenkaarten, een basisontwerpkaart en een ruimtelijke visie opgesteld.

## 2 opdrachtformulering

### *uitgangspunten en randvoorwaarden*

De opgave bestaat uit het opstellen van een samenhangende en integrale ruimtelijke visie voor het te voeren ruimtelijke beleid ten aanzien van de kern en de omgeving van Schalkhaar. Hierbij wordt een “doorkijk” gegeven naar de gewenste te ontwikkelen locaties in en rondom Schalkhaar. De visie vormt een onderbouwing van en een toetsingskader voor toekomstige woningbouwplannen in en rond Schalkhaar op de korte en middellange termijn.



Voor de visie geldt de doelstelling zoals deze in het Structuurplan Deventer 2025 (“het handhaven van het dorpse karakter en identiteit van Schalkhaar”) als uitgangspunt is genoemd.

Verder dienen de relevante beleidsstukken, die in de afgelopen jaren ten gevolge van ruimtelijke vraagstukken in en om Schalkhaar zijn opgesteld, te worden geïntegreerd in de integrale visie voor Schalkhaar. Bij het opstellen van de visie moet daarom rekening worden gehouden met de volgende beleidsstukken en voorgenomen plannen:

- de Structuurvisie Schalkhaar (1998);
- de Uitdaging, naar een nieuw Deventer structuurplan;
- het Structuurplan Deventer 2025;
- de Ontwikkelingsvisie Zandwetering;
- het ontwerp Masterplan Zandwetering
- de ontwikkeling van het toekomstige bedrijventerrein Linderveld;
- het (vastgestelde) bestemmingsplan “N348” (het tracé van de toekomstige N348);
- de vormgeving van een verbinding tussen de N348 en de Raalterweg;
- de nota Hoofdwegenstructuur;
- de nota Wonen;
- de ruimtelijke visie Colmschaterstraatweg e.o.;

Verder vormen de Nota Ruimte en het Streekplan Overijssel 2000+ belangrijke kaders voor de visie.



#### ***kwaliteit en kwantiteit***

Ten aanzien van het kwantitatieve (woningbouw)programma voor eventuele nieuw aan te wijzen woningbouwlocaties geldt dat deze wordt bepaald door de gewenste kwalitatieve invulling van de woningbouwlocaties. Ten aanzien van het kwalitatieve programma geldt als uitgangspunt dat de meest optimale inrichting in eerste instantie moet worden benaderd vanuit de gedachte van twee netwerken, het watersysteem en de groenstructuur aan de ene kant en het verkeerssysteem, de voorzieningen en de woon- en werkgebieden aan de andere zijde.

#### ***woningbouwprogrammering en fasering***

De ruimtelijke visie geeft een invulling voor potentiële uitbreidingslocaties voor woningbouw. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de korte, middellange en lange termijn. Deze fasen worden niet begrensd door "harde" jaartallen. Een en ander zal afhankelijk zijn factoren als economische ontwikkelingen, specifieke behoefte vanuit volkshuisvestelijke ontwikkelingen, de mogelijkheden en onmogelijkheden die locaties bieden bij de nadere uitwerking in stedenbouwkundige detailplannen.

Afhankelijk van het feitelijke bouwtempo kan de korte termijn worden gezet op een periode vanaf nu tot ongeveer 2011-2017, de middellange termijn op 2013-2020 en de lange termijn die begint na 2020. Hiermee wordt de systematiek uit het Structuurplan Deventer 2025 gevolgd. Gestreefd wordt naar een zo gelijkmatig mogelijke ontwikkeling van woningbouw gespreid over de verschillende jaren. Dat kan inhouden dat er een fasering tussen woningbouwlocaties maar ook binnen locaties kan plaatsvinden.



#### ***duurzaamheid***

Verder wordt een belangrijk uitgangspunt gevormd door de duurzaamheid van ontwikkelingen. Bij de invulling van de locaties moet oplossingsgericht ontworpen worden, waarbij de ontwerpen getoetst moeten worden aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en de toekomstwaarde. Bij de toetsing aan de toekomstwaarde zijn aspecten als duurzaamheid en levensduur van groot belang.

Duurzaamheid zal bij de ontwikkeling van de ruimtelijke visie en de uitwerking ervan in een stedenbouwkundig plan op de volgende punten zijn vertaling vinden in het ontwerp:

- behoud van de bestaande structuur en voorkomen van verstoringen;
- inpassing van plannen in het bestaande landschap;
- ecologische inrichting van de groengebieden;
- integraal waterbeheer;
- vormgeving van verblijfsgebieden en bevordering van fietsverkeer.



### **3 inventarisatie en beleid**

#### ***algemeen***

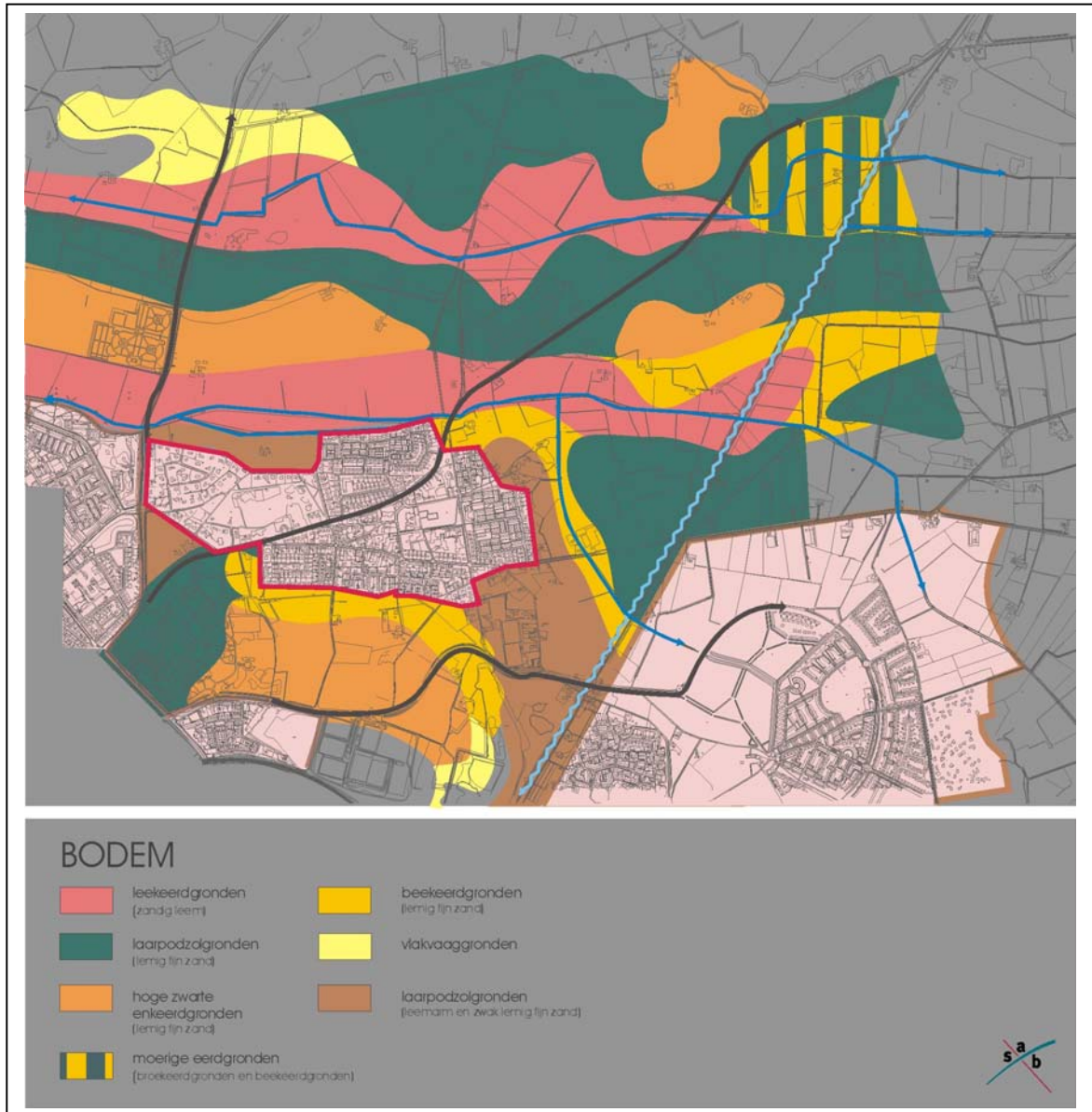
Deventer maakt deel uit van het stedelijk netwerk Stedendriehoek. Het beleid is erop gericht om centrummilieus te verbeteren en te intensiveren en groene kwaliteiten in stand te houden en te versterken. Uitgangspunt bij de stedelijke netwerken is dat het deel van de woningvoorraad en werkgelegenheid in de steden en dorpen van de stedelijke netwerken tenminste gelijk blijven ten opzichte van de huidige situatie en zo mogelijk toenemen.

Volgens het Streekplan Overijssel 2000+ moeten de stadsgewesten, waaronder de Stedendriehoek Deventer-Zutphen-Apeldoorn, een groot deel van de verstedelijkingsopgave realiseren. Via hoogwaardige locaties voor wonen en werken moet een opvangfunctie worden vervuld voor de provincie en ook andere delen van Nederland. De fysieke situatie beperkt de uitbreidingsmogelijkheden van Deventer naar verschillende zijden. Aan de westkant wordt de stad begrensd door de IJssel, aan de zuid-, noord- en oostzijde liggen waardevolle landgoederen die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur. Aan de zuidzijde ligt de A1 met haar ontwikkelingspotenties, maar ook met een belemmerende werking.



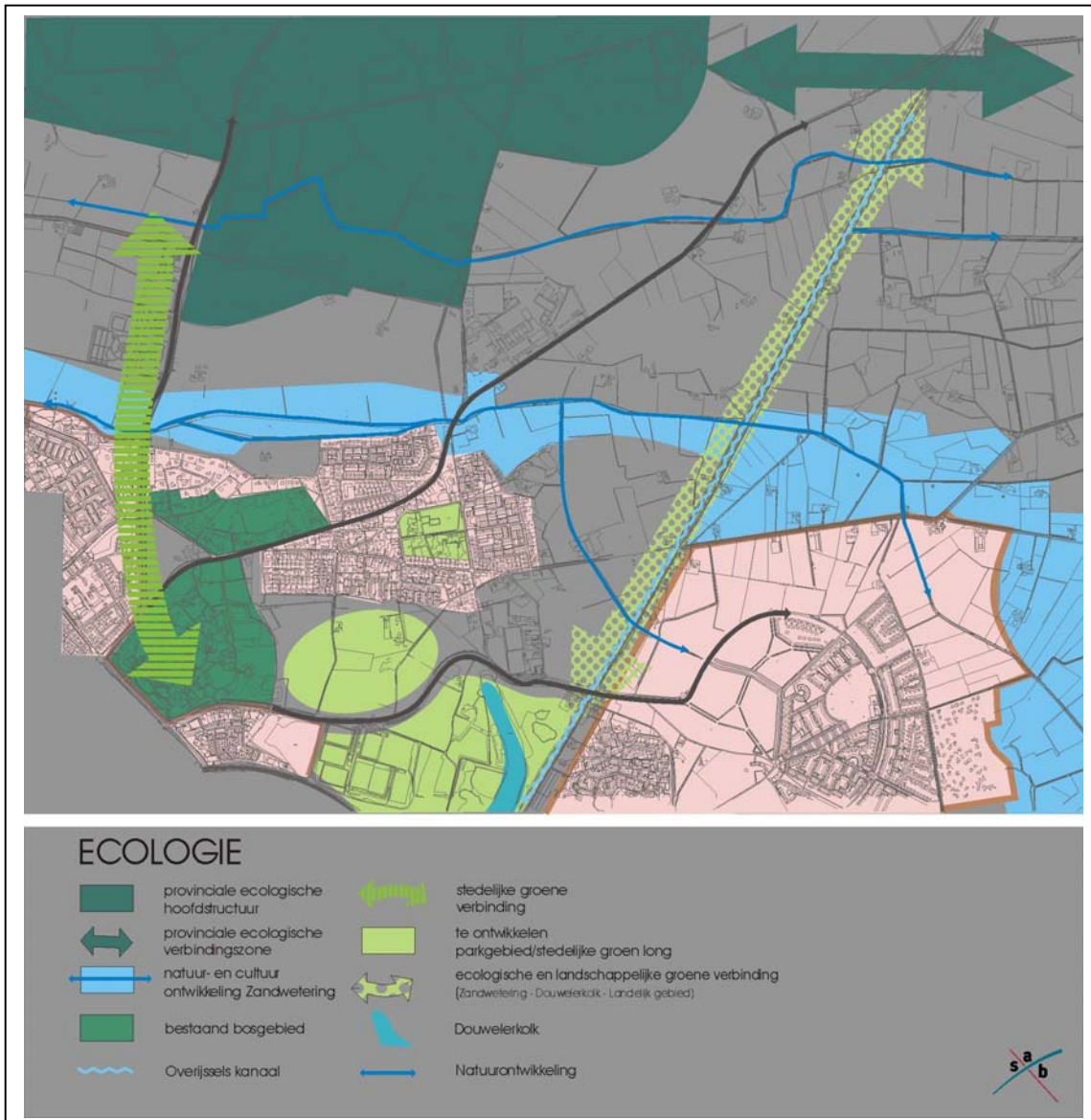
Per 1 januari 1999 zijn de gemeentegrenzen aangepast: Deventer en Diepenveen zijn samengevoegd, waardoor de kernen Diepenveen en Schalkhaar deel uitmaken van het stedelijke gebied van Deventer. Ook werd een klein deel van de gemeente Bathmen aan de nieuwe gemeente toegevoegd. Met het aanpassen van de gemeentegrenzen is voor de korte en middellange termijn gekozen voor een ontwikkeling in noordelijke en oostelijke richting, volgens het compacte vingerstad-concept. De ontwikkelingsruimte voor woningbouw zal met name tussen het bestaande stedelijke gebied en de landgoederengebieden gevonden moeten worden. Aan de overgang tussen de nieuwe locaties en de kwetsbare natuurgebieden en landschappen moet zorgvuldig aandacht worden besteed.

Centraal uitgangspunt is het behoud van het dorpse karakter van Schalkhaar. Dit houdt ondermeer in dat bij nieuw te ontwikkelen locaties de maat en schaal van de bebouwing wordt aangepast aan het dorpse karakter. Ook is aandacht voor het groene karakter en de ligging van het dorp, los van de stad.



**bodem**

De bodem is typerend voor een dekzandlandschap. Hierbij zijn de gronden van de beken, de leekerdgronden en beekerdgronden, de enken en de hoge zwarte enkeerdgronden goed te herleiden. De kenmerken van de bodem vormen de basis voor de landschapkenmerken en de ecologie.



### ecologie en water



#### ecologie

De landgoederenzone ten noorden van Schalkhaar bestaat uit bossen, kleine landbouwenclaves, lanen en verspreid staande bebouwing. De landgoederenzone maakt onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Tussen dit noordelijk gelegen gebied en een gebied ten oosten van Deventer, dat eveneens deel uitmaakt van de PEHS, ligt een landschappelijke en ecologische verbinding tussen de Douwelerkolk en de Zandwetering. Het gemeentelijk beleid is erop gericht deze zone vrij te houden van bebouwing en een goede landschappelijke inpassing te geven.

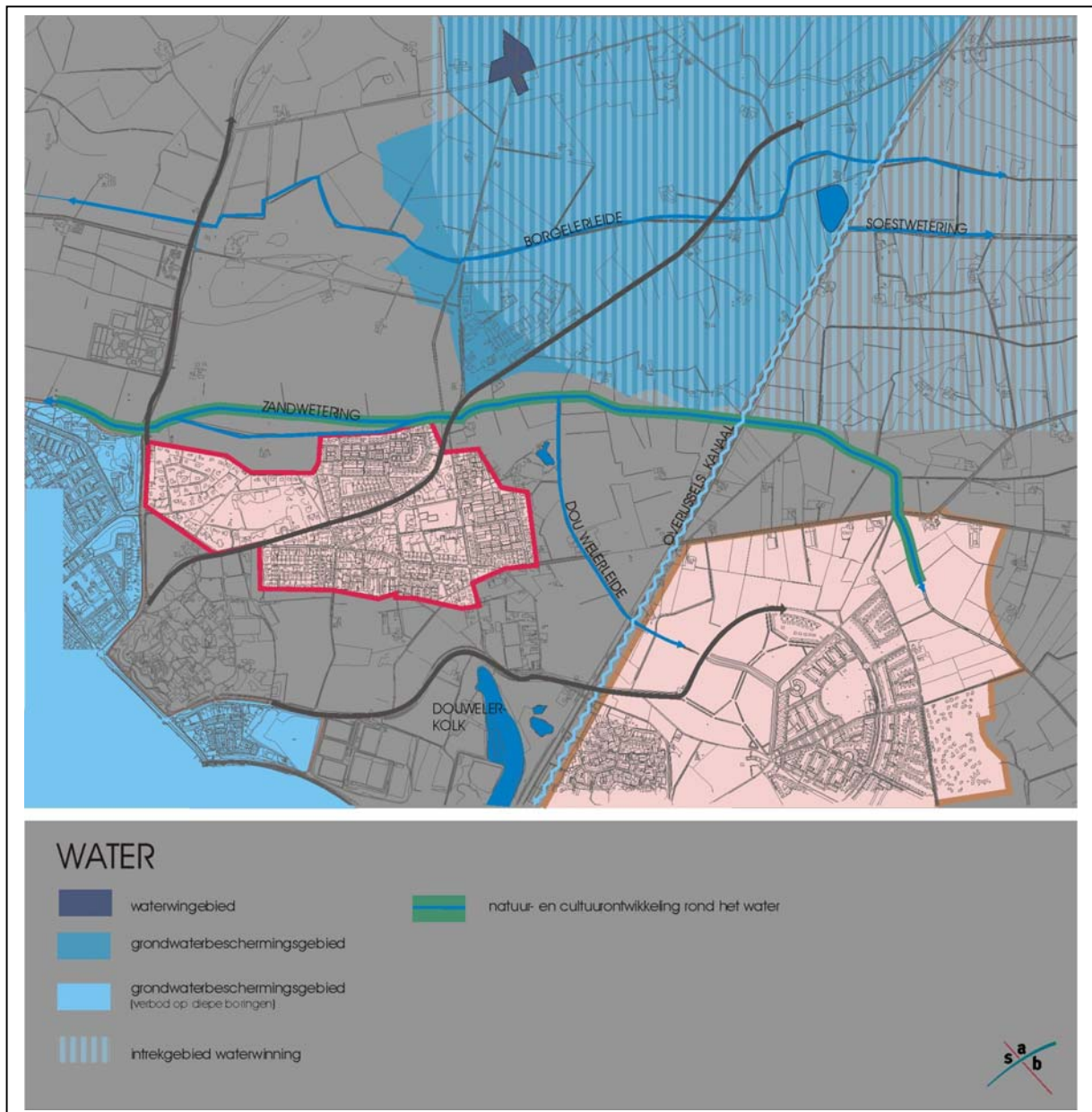
Aan de westzijde van Schalkhaar ligt een stedelijke groene verbinding. De groene gebieden aan de west- en zuidrand van Schalkhaar en het bospark in de kern van Schalkhaar (beschermde dorpsgezicht) moeten



worden verbonden met de noordelijk gelegen landgoederenzone. De groene gebieden aan de zuidkant van Schalkhaar bestaan uit het bos waarin Brinkgreven is gelegen en het gebied rondom de Rielerenk en de Douwelerkolk. Dit laatste gebied heeft een belangrijke recreatieve functie als verbinding tussen het landelijke en stedelijke gebied. Momenteel wordt onderzocht hoe op het draaipunt van de stad Deventer een stadspark kan worden ontwikkeld. Langs het Overijssels Kanaal is aan de oostzijde van Schalkhaar een landschappelijke verbinding vormgegeven.



De kern van Schalkhaar wordt gekenmerkt door de lanenstructuur met begeleidende bomenstructuur. Andere groengebieden in de kern worden gevormd door Park Braband en de omgeving van de begraafplaats.



### ecologie en water



#### water

In de omgeving van Schalkhaar lopen enkele watergangen. In het Streekplan worden de Zandwetering, de Borgelerleide en het Overijssels Kanaal aangeduid als belevingswater.

Voor de Zandwetering bestaan natuur- en cultuurontwikkelingsplannen. De plannen zijn verwoord in de Ontwikkelingsvisie voor de Zandwetering bij Deventer en het ontwerp Masterplan Zandwetering. Het gebied moet een recreatief uitloopgebied voor de stad gaan vormen. Het stroomgebied van de Zandwetering bestaat uit de bovenloop in de Gooiermars aan de oostkant van Deventer, de benedenloop (gezien in het perspectief binnen de gemeente Deventer) in Rande bij Diepenveen en

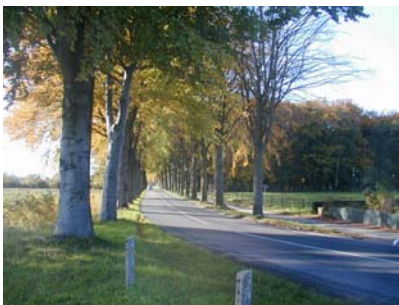
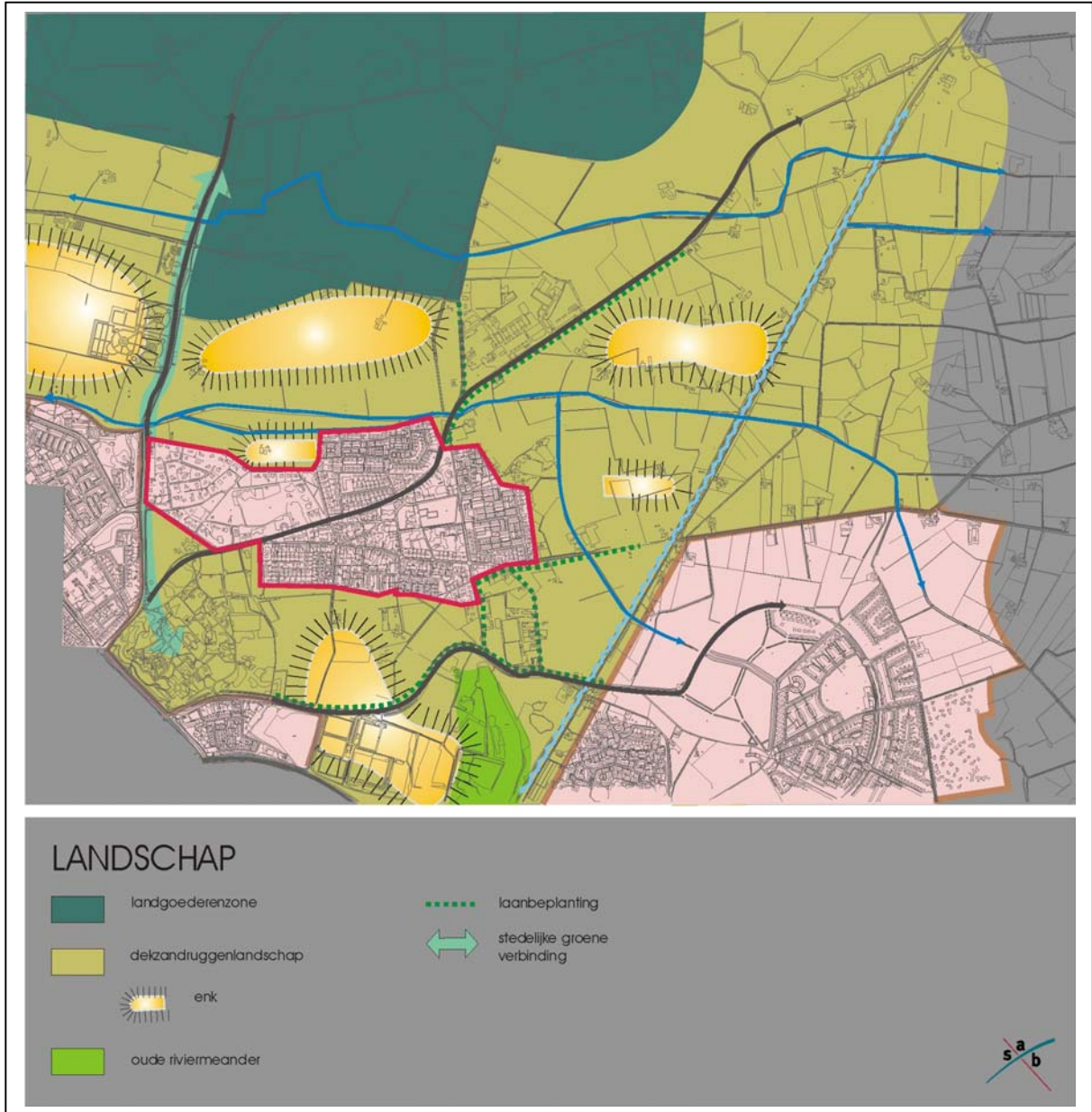




daartussen de langgerekte middenloop van de Zandwetering. De ontwikkeling van de Gooiermars en Rande bestaat vooral uit het in stand houden en versterken van de bestaande kwaliteiten. De middenloop van de Zandwetering, nabij Schalkhaar, zal de meeste veranderingen ondergaan en wordt omgevormd tot het “Weteringpark”. Het profiel van de wetering verandert hier en er kunnen onder meer watervertragers en overstromingsvlakten worden aangelegd. Het Weteringpark wordt een landschapspark met lange zichtlijnen, natuurlijke vegetaties, kunstwerken en architectonische objecten, waarbij het watersysteem in alle opzichten de hoofdrol speelt. Er wordt gestreefd naar “gebruiksnatuur” die vrij toegankelijk is en waarbij ruimte bestaat voor de toevoeging van “rode elementen”.



Ten noorden van Schalkhaar is sprake van een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater in deze gebieden wordt door maatregelen beschermd om de drinkwatervoorziening voor een periode van 25 jaar zoveel mogelijk veilig te stellen. Ook een deel van de stad Deventer betreft een grondwaterbeschermingsgebied, waarbij een verbod geldt op diepe boringen. Het provinciaal ruimtelijk beleid richt zich op het weren of regelen van strijdige functies en het bevorderen van harmoniërende functies binnen deze gebieden.



**landschap**

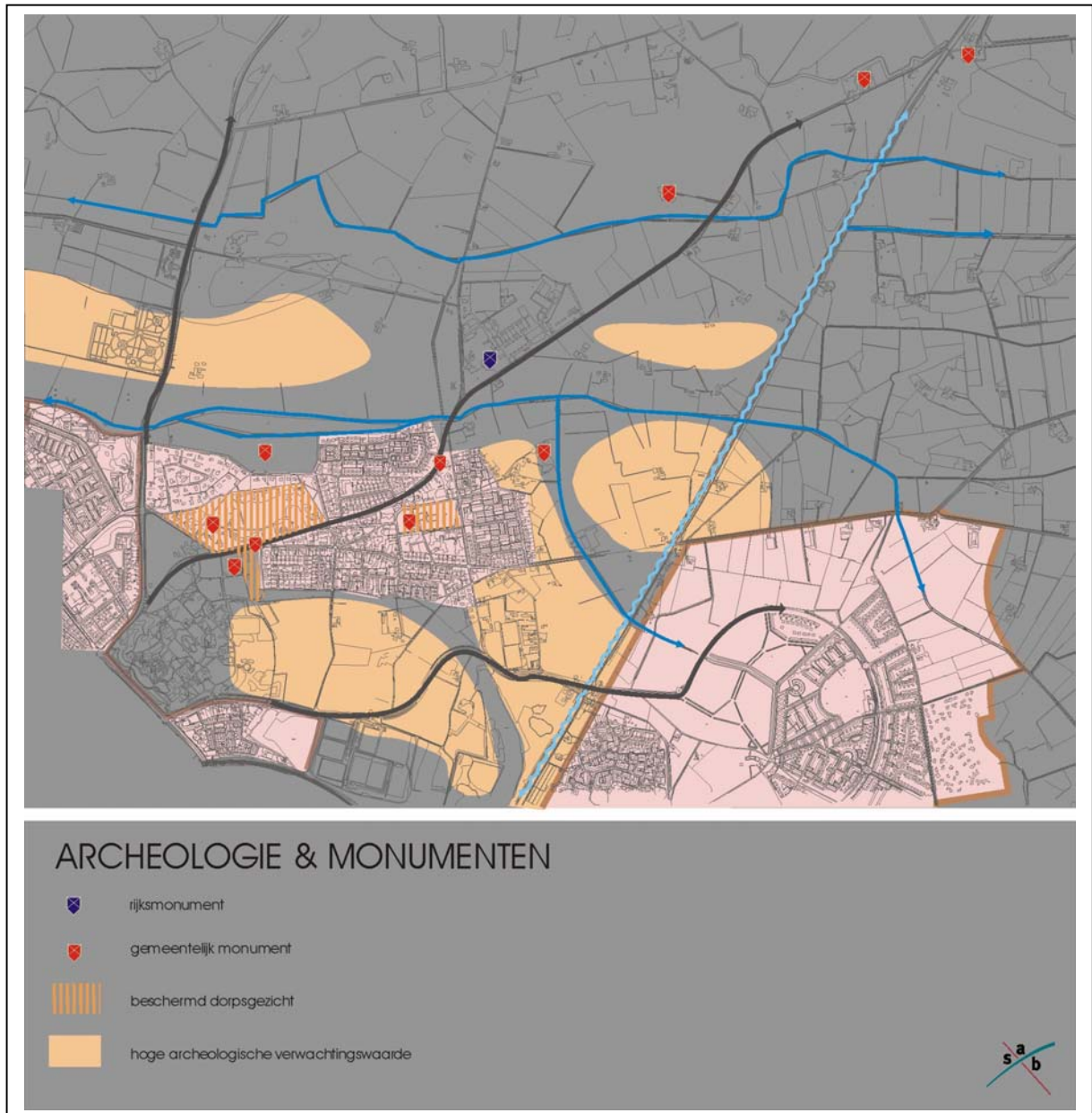
De kern Schalkhaar ligt in een dekzandgebied. Kenmerkend voor het dekzandgebied is de onregelmatige blokverkaveling en het kleinschalige en afwisselende karakter. Belangrijke elementen in het dekzandlandschap worden gevormd door de weteringen en de enken. Hierdoor ontstaat een reliëfrijk landschap met natte laagten en drogere hogere delen. De bebouwing is verspreid in het landschap gelegen, met name langs de randen van de enken. De landbouw vormt de hoofdfunctie van dit gebied.



Ten noorden van Schalkhaar is sprake van een landgoederenzone. Dit is een besloten en kleinschalig landschap. Kenmerkend voor dit landschap zijn de aanwezige bossen met de daartussen gelegen kleine landbouwclaves, lanen en verspreid liggende bebouwing. Dit gebied staat in het teken van natuurontwikkeling en de eventuele vestiging van nieuwe landgoederen. Landbouw heeft in dit gebied uitsluitend toekomst in combinatie met het beheer en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Voor het gebied ten westen van Schalkhaar, tussen Schalkhaar en Deventer, geldt dat volgens het Structuurplan Deventer 2025 een stedelijke groene verbinding moet worden gerealiseerd.



In het Structuurplan wordt het gebied rond Brinkgreven en de Douwelerkolk gezien als onderdeel van de stedelijke groenstructuur. De Douwelerkolk vormt een historisch element uit het rivierengebied.

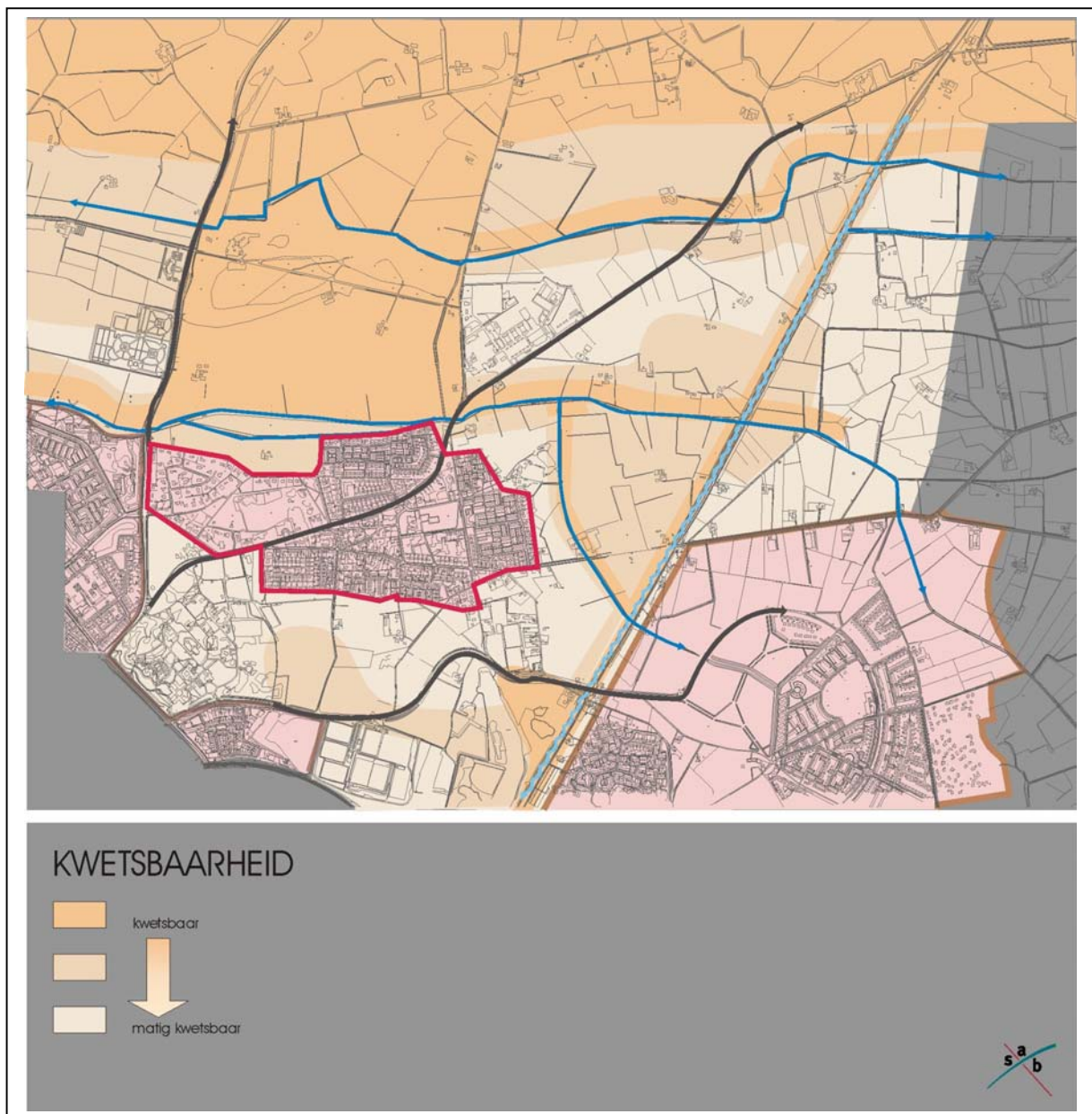


### **archeologie en cultuurhistorie**

Op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is een groot deel van de gronden rondom Schalkhaar aangeduid met hoge en middelhoge verwachtingswaarden. Dit betekent dat, indien ontwikkelingen geprojecteerd zijn ter plaatse van deze gronden, het uitvoeren van een Aanvullende Archeologische Inventarisatie noodzakelijk is. De informatie die is vermeld op de IKAW is enigszins onvolledig. Op voorhand kan echter worden gemeld dat het plangebied een aantal markante archeologische vindplaatsen bezit. Primair is dit de Baarler Es. Deze landschappelijk en cultuurhistorisch zeer gave es bevat waarschijnlijk resten uit alle bekende fases van de prehistorie. Voor het kleien hoogliggende gebied ten zuiden van de Zandwetering geldt mogelijk eenzelfde uitgangspunt. Het laaggelegen gebied tussen

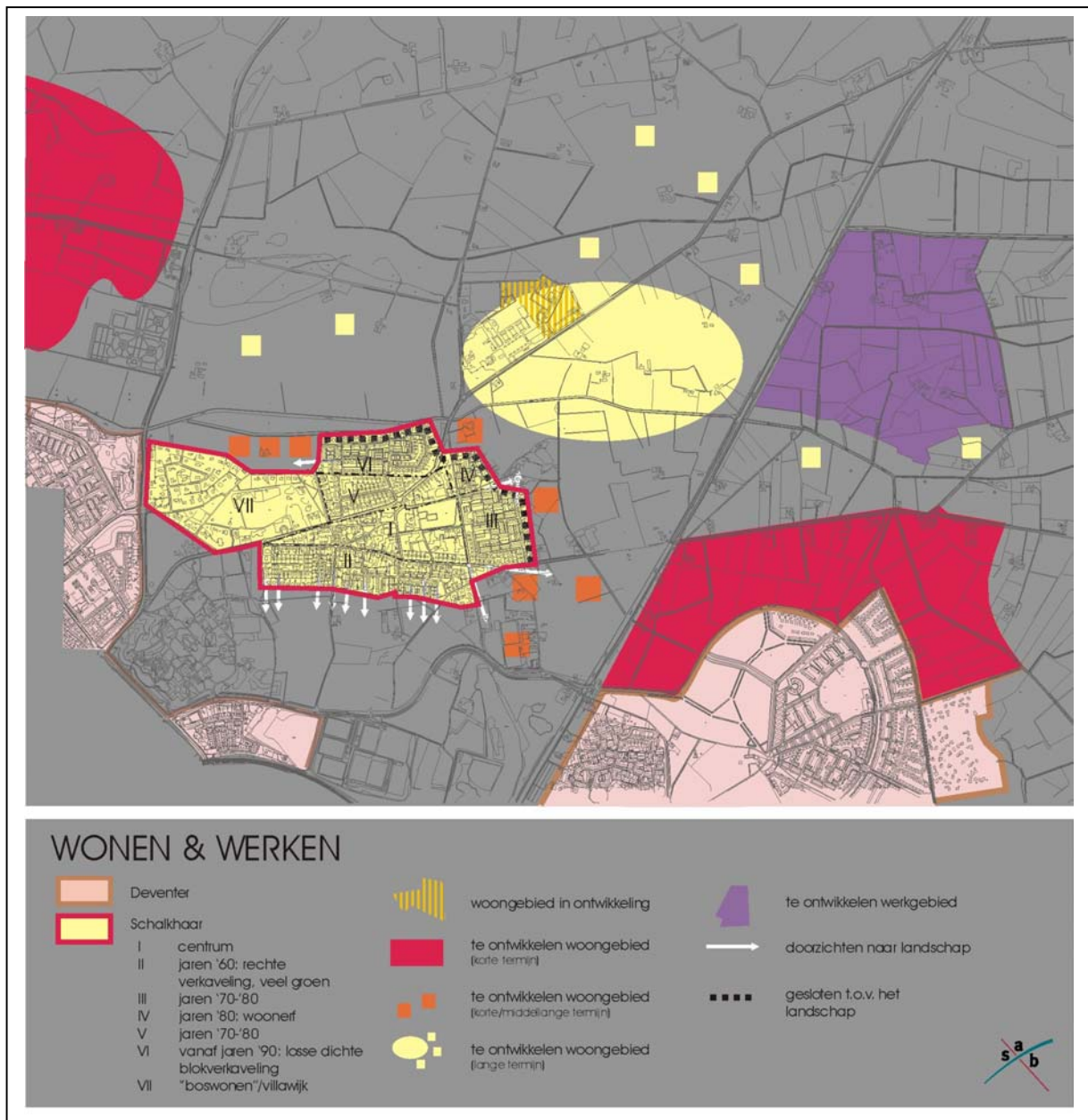
de Ganzeboomsbrug en de zuidkant van de Baarler Es heeft met zekerheid deel uitgemaakt van de Deventer Landweer, een middeleeuws verdedigingswerk. Mogelijk ligt in deze laagte nog een rest van een kleine omgrachte versterking.

Naast archeologische verwachtingswaarden zijn enkele rijks- en gemeentelijke monumenten in het plangebied aanwezig. Park Braband en de Rooms-Katholieke begraafplaats en kerk zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht.



### ***kwetsbaarheid landschap***

De kwetsbaarheid van het landschap wordt bepaald door de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. Gebieden met een grote ecologische en landschappelijke waarde zijn de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en de ecologische verbindingszone, de Zandwetering, de in het dekzandgebied aanwezige enken, een zone langs de westkant van het Overijssels kanaal en de Douwelerkolk. Het gebied ten zuidoosten van de kern Schalkhaar is duidelijk minder kwetsbaar.



### wonen en werken

De kern van Schalkhaar is gelegen tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Oerdijk. De kern kent een stenig deel dat bestaat uit het winkelgebied en een groen deel bestaande uit de kerk met de begraafplaats en oudercomplex. Ten zuiden van deze kern ligt een drietal woonbuurten die dateren uit de jaren '60 en '70. Deze buurten worden gekenmerkt door een strakke verkaveling en een ruime opzet. De woonstraten in deze buurten hebben een brede, groene berm. In zuidelijke richting is sprake van openingen en zichtlijnen in de richting van het landschap.

Aan de oostkant van Schalkhaar ligt een woonbuurt uit de jaren '70 tot '80. Het zuidelijke deel van de buurt heeft een ruime blokverkaveling, terwijl het noordelijke deel bestaat uit hofjes. Ten opzichte van het

omliggende landschap vertonen beide delen van de buurt een duidelijke geslotenheid. Aan de noordkant van het dorp bestaat de woonbebouwing uit twee verschillende delen. In het zuidelijke deel, nabij de Koningin Wilhelminalaan, is sprake van een woonbuurt uit de jaren '70 en '80. De buurt kent een strakke blokverkaveling. De noordelijke woonbuurt komt voort uit een latere periode (jaren '90). Hier is de blokverkaveling losser en dichter. De woonbuurten in het noordelijke deel van Schalkhaar vormen gesloten elementen ten opzichte van het landschap. De bebouwing vormt hier een tegenstelling tot de zichtlijnen en de openheid die het zuidelijke deel van Schalkhaar kenmerken. Het noordwestelijke deel van Schalkhaar wordt begrensd door een villawijk die grotendeels in het bos gelegen is.



De ontwikkelingsruimte voor wonen en werken zal volgens het streekplan voornamelijk tussen het bestaande stedelijke gebied en de landgoederengebieden moeten worden gevonden. Als zodanig zijn op de streekplankaart uitbreidingsrichtingen ten noordwesten, noorden en noordoosten van Schalkhaar aangegeven.

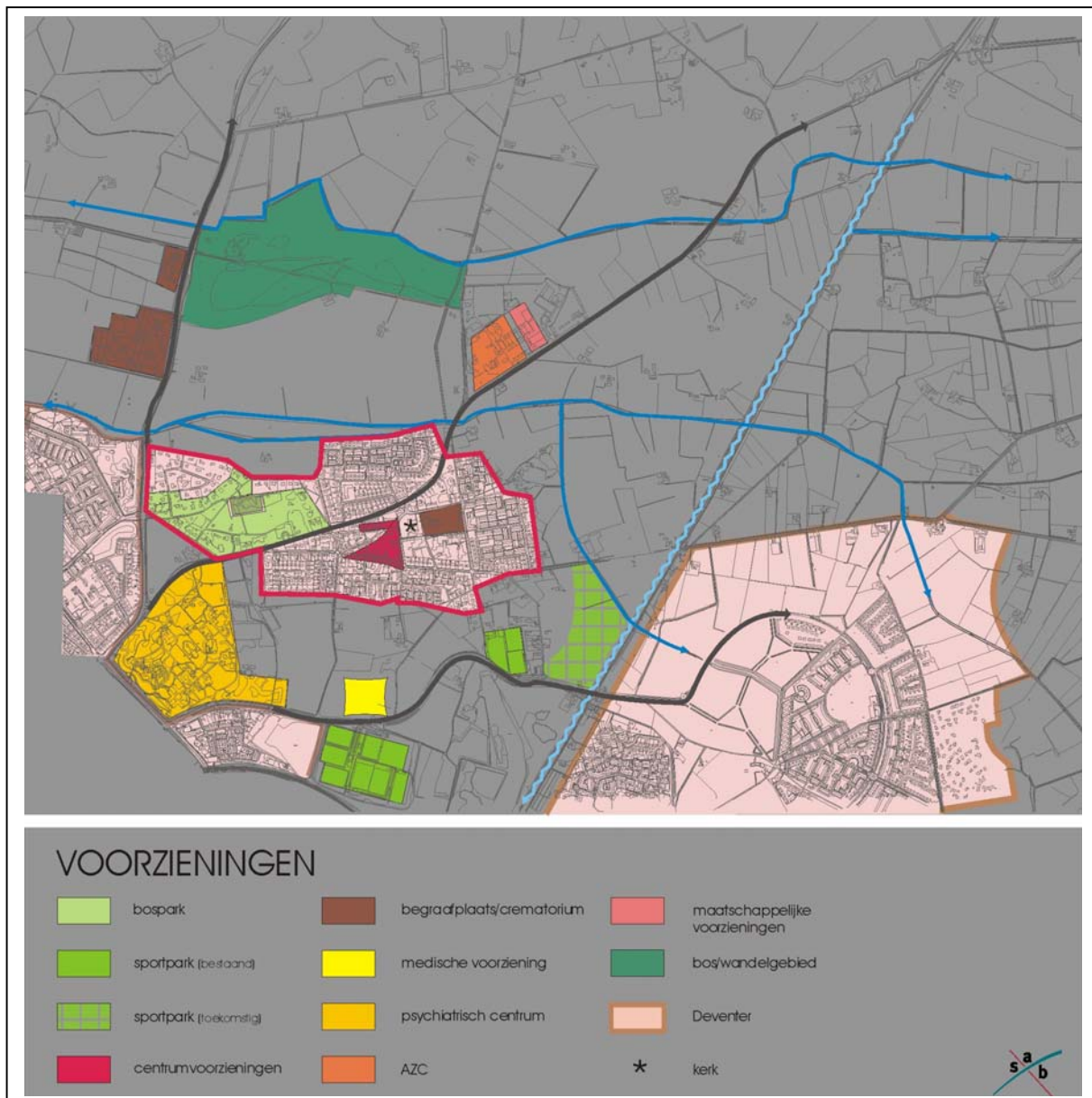
De locatie Steenbrugge, gelegen ten noorden van Deventer en ten noordwesten van Schalkhaar, is de eerstvolgende grote uitbreiding van Deventer. Volgens het Structuurplan Deventer bestaat de verstedelijkingsopgave voor Schalkhaar voor de korte termijn (tot 2011-2017) uit een afronding van het dorp aan de noord-, oost- en zuidoostkant van Schalkhaar. Verder wordt in het gebied ten noorden van het AZC in Schalkhaar momenteel een woonbuurt in ontwikkeling gebracht. Het betreft een deel van het terrein van de voormalige Westenbergkazerne, waarbij ongeveer 100 woningen een plaats zullen krijgen.



Voor wat betreft de middellange termijn (tot 2013-2020) wordt gekozen voor de afbouw van de compacte vingerstad in noordoostelijke en oostelijke richting van Deventer. Een onderdeel hiervan kan worden gevormd door de oprichting van nieuwe landgoederen. Het gebied ten noorden van Schalkhaar en aan de overkant van de Zandwetering wordt in het Deventer structuurplan onder bepaalde voorwaarden aangemerkt als zoekgebied voor woningbouw. Op langere termijn zal er een afweging aan de orde kunnen zijn tussen de stedelijke ontwikkeling en de mogelijkheid de drinkwaterwinning in Schalkhaar in de huidige omvang te handhaven.

Bedrijventerrein Linderveld, gelegen ten noordoosten van Schalkhaar en ten noorden van de Deventer wijk De Vijfhoek, betreft de eerstvolgende te ontwikkelen bedrijvenlocatie met een oppervlakte van ongeveer 55 ha. Linderveld wordt ontwikkeld als regulier lokaal bedrijventerrein, waarbij wordt uitgegaan van een gemiddelde uitgifte van ongeveer 8 ha per jaar.





**voorzieningen**

Schalkhaar beschikt over een op de kern gericht voorzieningenniveau. De centrumvoorzieningen zijn met name geconcentreerd langs de Oerdijk en de Pastoorsdijk. Ten oosten van het centrum zijn de kerk en de begraafplaats gelegen. In het westelijke deel van Schalkhaar is sprake van een bospark. Dit is een beschermd dorpsgezicht. Ten zuidwesten van Schalkhaar is in het bos de psychiatrische instelling Brinkgreven gelegen. Ten oosten hiervan wordt aan de Nico Bolkesteinlaan een ziekenhuis opgericht. Ten zuiden van Schalkhaar is sprake van een tweetal bestaande sportparken, één ten zuiden van het geprojecteerde ziekenhuis en één kleiner sportpark in het zuidoosten van Schalkhaar ten noorden van de Bolkesteinlaan. In de komende jaren zal een nieuw sportveldencomplex worden gerealiseerd op een locatie ten westen van het Overijssels Kanaal en

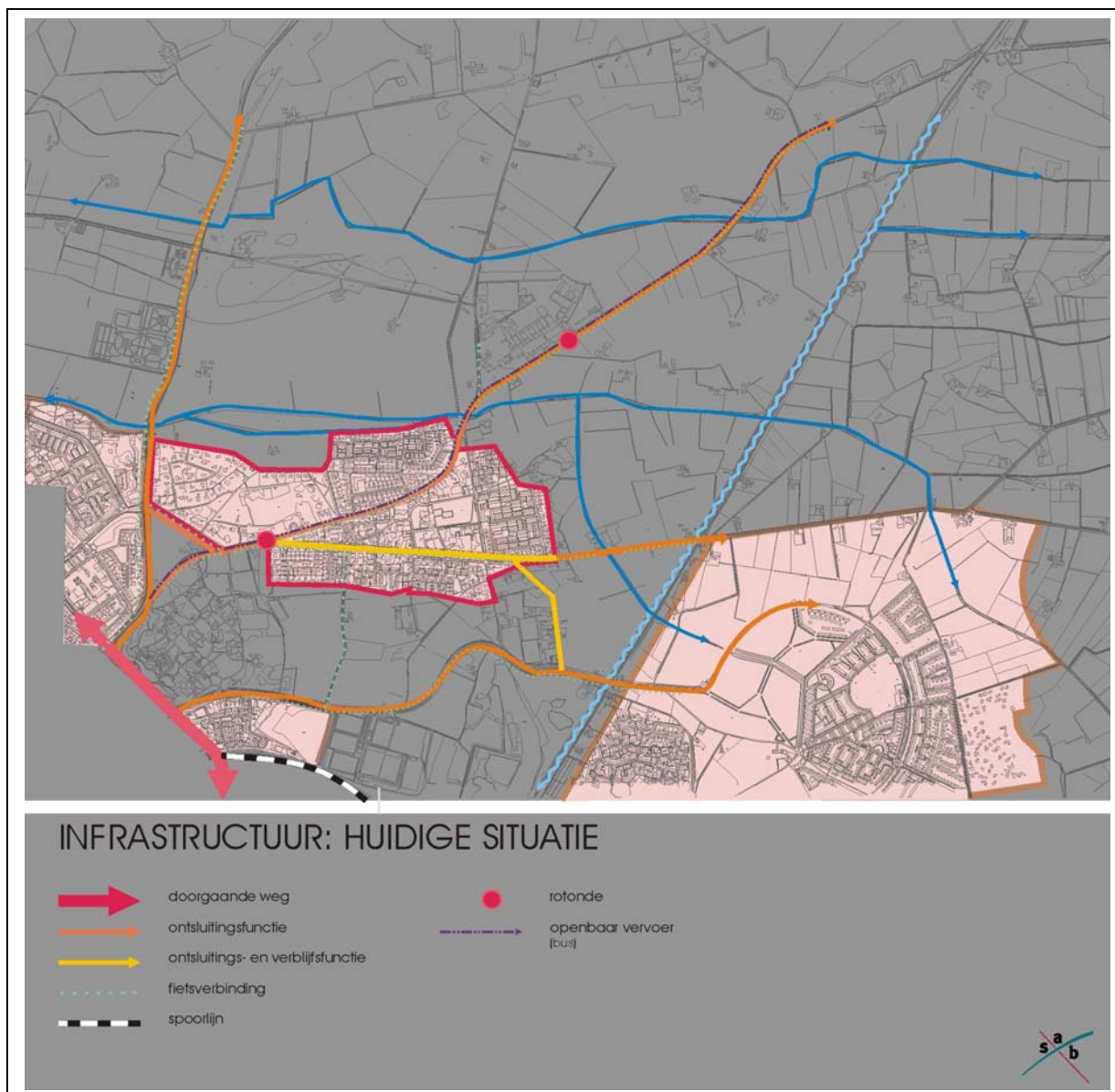




ten noorden van de Nico Bolkesteinlaan. Het sportterrein dient ter vervanging van het bestaande sportterrein in het zuidoostelijk deel van Schalkhaar.

Ten noorden van Schalkhaar, nabij de Borgelerleide, is sprake van het Wechelerveld, een bos- en wandelgebied. Ten zuidoosten hiervan is een asielzoekerscentrum gelegen, dat is gevestigd in een deel van de voormalige Westenbergkazerne. Het gebied ten oosten van het asielzoekerscentrum is momenteel in ontwikkeling. De bebouwing bestaat hier uit de sporthal, het gebouw van de kinderdagopvang en leegstaande bebouwing. De bebouwing bij de sporthal wordt in noordelijke richting uitgebreid. Ook bestaat een vestigingsmogelijkheid voor nieuwe maatschappelijke functies, zoals medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare en zakelijke dienstverlenende instellingen. Dit sluit aan bij de concrete woningbouwplannen die bestaan voor het gebied ten oosten hiervan.

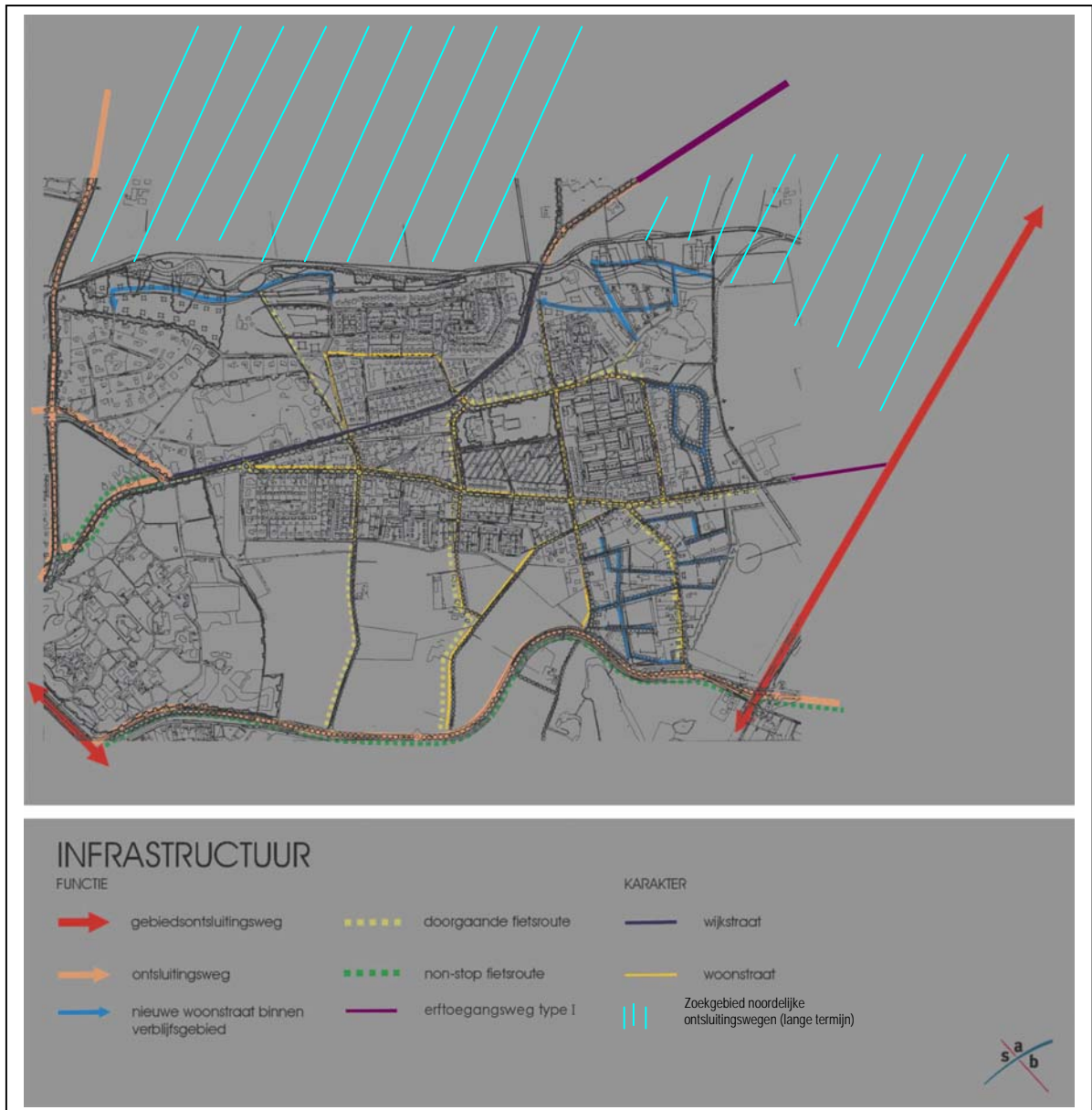




### **infrastructuur**

#### *huidige situatie*

De kern Schalkhaar heeft een bijzondere positie als zelfstandig gebied met eigen voorzieningen, zoals winkels, basisonderwijs en andere maatschappelijke voorzieningen. Een groot deel van de dagelijkse verplaatsingen is dan ook intern gericht. De twee oost-west gerichte ontsluitingswegen Koningin Wilhelminalaan en Oerdijk zorgen voor de ontsluiting van onder meer de kernen Lettele en Okkenbroek. Daarnaast heeft met name de Oerdijk in het centrumgebied ook een verblijfsfunctie door de directe nabijheid van voorzieningen. De uitgevoerde herinrichting van de Oerdijk heeft op deze gecombineerde functie ingespeeld, waardoor beide functies intact zijn gebleven. De ten westen van Schalkhaar gelegen Brinkgreverweg, Oosterwechelsweg en Raalterweg hebben een ontsluitingsfunctie. Dit geldt ook voor de Nico Bolkesteinlaan.



### *infrastructuur*

#### **Kaderstellend beleid/doelstelling**

In 2000 en 2001 zijn twee voor Schalkhaar relevante beleidsnota's vastgesteld: de Nota Hoofdwegenstructuur en het Fietsbeleidsplan 2000+. In de Nota Hoofdwegenstructuur wordt uitgegaan van een gefaseerde inrichting van grotere verblijfsgebieden in de gemeente, waarbij een synthese wordt gezocht tussen enerzijds een goede bereikbaarheid van de stad en haar economische centra en anderzijds een behoud en waar mogelijk versterking van de leefbaarheid en verkeersveiligheid. De kern Schalkhaar is hierbinnen aangewezen als één verblijfsgebied, waarbij doorgaand autoverkeer ten opzichte hiervan zoveel mogelijk zou moeten worden ontmoedigd. Ook het

buitengebied van Deventer is aangewezen als gebied waarbinnen grote, doorgaande autostromen zoveel mogelijk zouden moeten worden ontmoedigd. Uitzondering hierop vormen de daartoe uitgeruste provinciale gebiedsontsluitingswegen.

Door ontwikkelingen in de toekomst (o.a. bedrijvenpark Linderveld en maximaal 1.000 woningen ten noord-oosten van de kern) dreigen dusdanige verkeersstromen op gang te komen dat de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de kern in gevaar komen. In de Nota Hoofdwegenstructuur wordt dan ook gesproken over de mogelijke noodzaak om in de toekomst met behulp van ingrijpende maatregelen, zoals bijvoorbeeld rondwegen, de leefbaarheid in de kern Schalkhaar te behouden.

In de wegcategorisering is al rekening gehouden met de gewenste verblijfsfunctie van zowel de kern als het buitengebied. Zo zijn de Oerdijk en Spanjaardsdijk buiten de bebouwde kom aangewezen als Erftoegangsweg type I. Dit wil zeggen dat hier sprake is van een ontsluitingsfunctie voor kleine kernen in buitengebied, maar dat het gebruik verder gericht is op het verblijven. Ook binnen de kern zijn de wegen vooral gericht op het verblijven en kan slechts sprake zijn van een beperkt percentage doorgaand verkeer ten opzichte van de kern.

In het Fietsbeleidsplan 2000+ is sprake van een netwerk met non-stop en primaire fietsverbindingen. Voor Schalkhaar fungeren de Oerdijk, Spanjaardsdijk en Raalterweg als primaire fietsverbinding. Naar het centrum van Deventer hebben de Brinkgreverweg en Nico Bolkesteinlaan een hogere status als non-stopfietsverbinding. Op deze verbinding wordt zoveel mogelijk prioriteit gegeven aan de fietser.

### **Analyse toekomstbeeld**

Voor de toekomst is uitgegaan van 2 verschillende planjaren. Als planjaar voor de middellange termijn geldt 2013, waarin ondermeer sprake is van een bedrijvenpark Linderveld en de uitbreidingswijk Steenbrugge. Voor de langere termijn is 2020 als uitgangspunt genomen. In het Structuurplan is voor de periode 2015-2020 uitgegaan van de bouw van 800-1.000 woningen in het gebied ten noord-oosten van de kern Schalkhaar. De impact van deze uitbreiding is naar verwachting dusdanig groot dat hiervoor een aparte analyse heeft plaatsgevonden.

De analyse van de toekomstige verkeersstromen is gebeurd met behulp van een verkeersmodel. Dit is een computermodel, dat de werkelijke situatie zo goed mogelijk simuleert en rekening houdt met verwachte ontwikkelingen op het gebied van woningbezetting, verplaatsingen, autobezit, bedrijventerreinen etc.

Wanneer de genoemde ontwikkelingen en uitgangspunten worden verwerkt in het verkeersmodel voor planjaar 2013 (1<sup>e</sup> referentiejaar), dan zijn er de volgende conclusies te trekken:

- Het gebruik van de wegen in Schalkhaar wordt voor een substantieel deel bepaald door de belasting van wegen elders in Deventer.
- De intensiteiten autoverkeer in de kern Schalkhaar blijven, op een enkel traject Koningin Wilhelminalaan na, binnen de grenzen die horen bij een verblijfsgebied;

- Het grootste deel van verkeer in Schalkhaar is gerelateerd aan deze kern, met name op Koningin Wilhelminalaan;
- met name als gevolg van bedrijventerrein Linderveld is de hoeveelheid doorgaand verkeer op Oerdijk fors in relatie met verwachte hoeveelheid voor een verblijfsgebied (kleine overschrijding maximum);

Voor het 2<sup>e</sup> referentiejaar 2020 zijn 1.000 woningen toegevoegd ten noord-oosten van de kern Schalkhaar. Verder is sprake van een autonome groei van het autoverkeer. Berekening van de te verwachten verkeersstromen leidt tot de volgende conclusies:

- vergeleken met planjaar 2013 neemt de intensiteit op de Koningin Wilhelminalaan verder toe;
- de intensiteit op de Oerdijk in de kern neemt slechts gering toe vergeleken met 2013;
- de intensiteit op de Colmschaterstraatweg-noord neemt tussen 2013 en 2020 toe tot een kleine overschrijding van de maximaal toegestane intensiteit voor deze weg;
- op de overige wegen binnen de kern Schalkhaar blijft de intensiteit binnen de grenzen voor een verblijfsgebied.

### **Oplossingsrichtingen**

Rekening houdend met zowel het kaderstellend verkeersbeleid voor de gemeente Deventer in het algemeen als de eerdergenoemde uitgangspunten voor de kern Schalkhaar in het bijzonder, is onderzocht hoe de druk op de kern Schalkhaar verlicht kan worden en het percentage doorgaand autoverkeer teruggebracht kan worden.

De oplossing wordt gezocht in een circulatiemaatregel en gaat uit van het opheffen van de uitwisselingsmogelijkheden op het kruispunt Oerdijk – N348. Er kunnen dus geen links- en rechtsaf bewegingen meer worden gemaakt. Alleen oversteken van de N348 over de Oerdijk is nog mogelijk. Hiermee vervalt de mogelijkheid om via de aansluiting Oerdijk-N348 van/naar Linderveld te rijden. Door deze maatregel neemt – logischerwijs – de intensiteit op de Oerdijk in de kern substantieel af. Daartegenover is er de verwachting dat mogelijk een kleine toename optreedt van de verkeersbelasting op de Koningin Wilhelminalaan. Ter versterking van de leefbaarheid en verkeersveiligheid zullen hier aanvullende voorzieningen worden getroffen.

Verder neemt door het ontbreken van een uitwisseling op het kruispunt tussen N348 en Oerdijk en daarmee een oostelijke ontsluiting van de kern op het hoofdwegennet ook de belasting van de Colmschaterstraatweg-noord wat toe, maar blijft binnen de grenzen van een acceptabele intensiteit voor deze weg. Overwogen kan worden om – gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied – hiervoor een nieuw trace aan te leggen tussen de N348 en de Colmschaterstraatweg-noord. De realisering hiervan wordt afhankelijk gesteld van het gebruik van de Colmschaterstraatweg-noord.

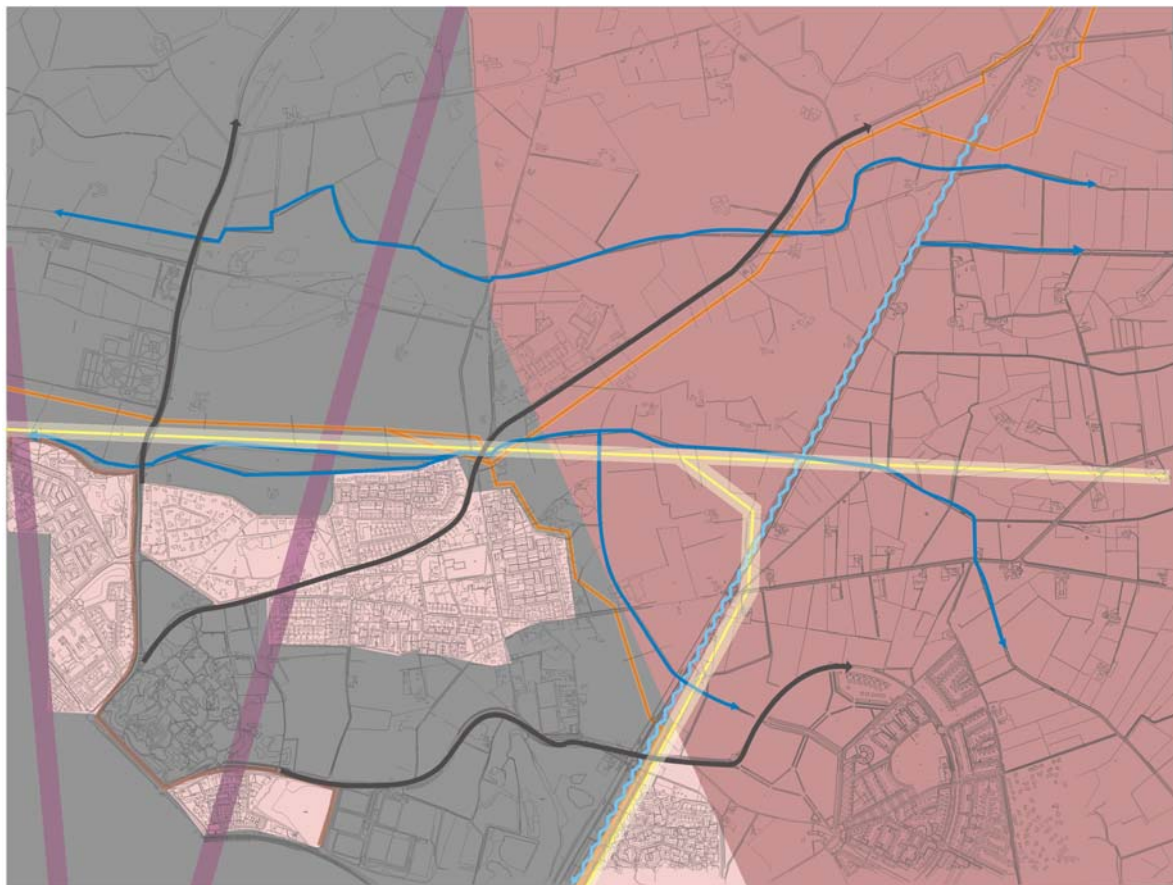
Buiten genoemde maatregelen die het gebruik van de Oerdijk als doorgaande route onaantrekkelijk maken is verder het instellen van een verbod voor vrachtverkeer – uitgezonderd bestemmingsverkeer voor de kern Schalkhaar - op zowel de Oerdijk als Spanjaardsdijk gewenst. Vrachtverkeer veroorzaakt namelijk relatief de meeste

overlast. Over de beheersbaarheid van deze maatregel is wel nader overleg noodzakelijk met de politie.

Ingrijpender maatregelen dan alleen voorzieningen op wegvak niveau zijn ook denkbaar en hebben een groter oplossend vermogen, maar hebben tegelijkertijd vergaande (ruimtelijke en financiële) consequenties. Zo blijkt uit modelberekeningen dat een oostelijke en noordelijke rondweg weliswaar de druk op de kern Schalkhaar laten afnemen, maar dat het gebruik van deze rondwegen zelf, zeker een oostelijke, dermate beperkt is dat het nut van een dergelijke ingreep ter discussie kan worden gesteld. Wel zal bij realisering van de maximaal 1.000 woningen ten noordoosten van de kern Schalkhaar tussen 2015 en 2020 de druk op de Koningin Wilhelminalaan dusdanige vormen aannemen dat de noodzaak van extra infrastructuur nadrukkelijker in beeld komt. Op middellange termijn (over circa 5 jaar) zal dan ook een tracéstudie worden verricht naar nieuwe infrastructuur rond de kern Schalkhaar.

Resumerend luidt het plan van aanpak op het gebied van verkeer en vervoer als volgt:

- vooruitlopend op realisering van bedrijventerrein Linderveld de volgende stappen nemen:
  - een studie starten naar een maatregel waarbij uitwisseling tussen Oerdijk en N348 onmogelijk wordt gemaakt (alleen oversteken mogelijk);
  - extra voorzieningen voorbereiden ten behoeve van de veiligheid op de Koningin Wilhelminalaan;
  - in overleg met de politie komen tot een verbod voor doorgaand vrachtverkeer ten opzichte van de kern Schalkhaar;
- In het kader van de lange termijn-ruimtelijke ontwikkelingen (na 2015) op middellange termijn (na circa 5 jaar) een tracéstudie starten naar nieuwe infrastructuur ten noorden en oosten van Schalkhaar;
- bij ontwikkeling van aan verkeersstructuur Schalkhaar gerelateerde projecten rekening houden met mogelijke nieuwe wegtrace's ten noorden en oosten van Schalkhaar;
- gedurende de komende jaren de verkeersstromen in en om Schalkhaar monitoren;
- afhankelijk van het gebruik van de Colmschaterstraatweg-noord, de mogelijkheid onderzoeken van een nieuw wegtrace tussen de Oerdijk en Nico Bolkesteinlaan ten oosten van de Colmschaterstraatweg-noord en hiervoor de ruimte reserveren.



## BELEMMERINGEN

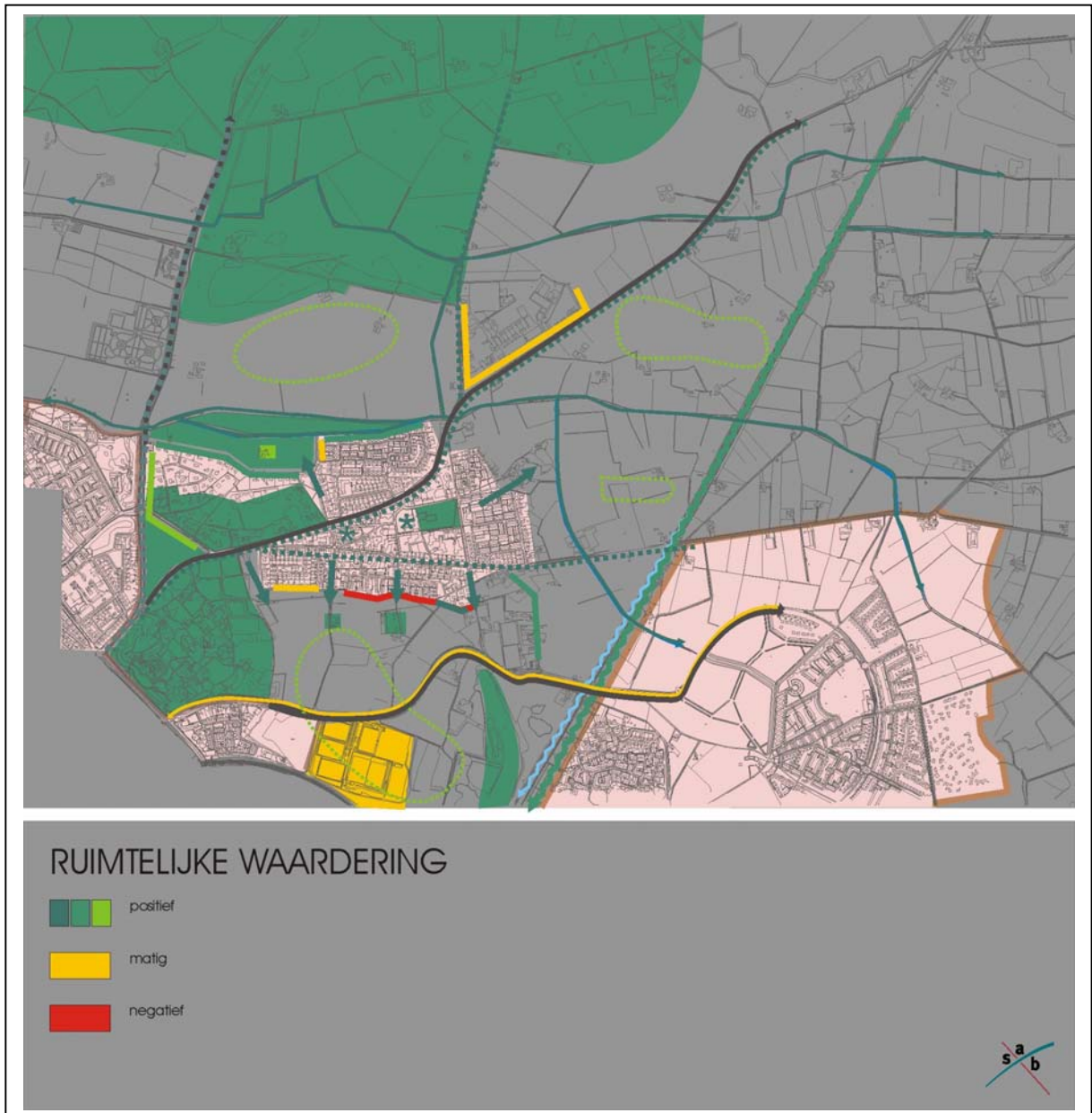
-  laagvliegroute
-  straatpad
-  hoogspanningsleiding
-  gastransportleiding



### **belemmeringen**

Belemmeringen ten aanzien van mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen worden gevormd door de aanwezigheid van een aardgasleiding, een straatpad, een hoogspanningsleiding en de laagvliegroute die in of nabij Schalkhaar zijn gelegen. Met name bij de uitwerking van de locaties moet met de aanwezigheid hiervan en de beperkingen die hiermee samenhangen rekening worden gehouden.



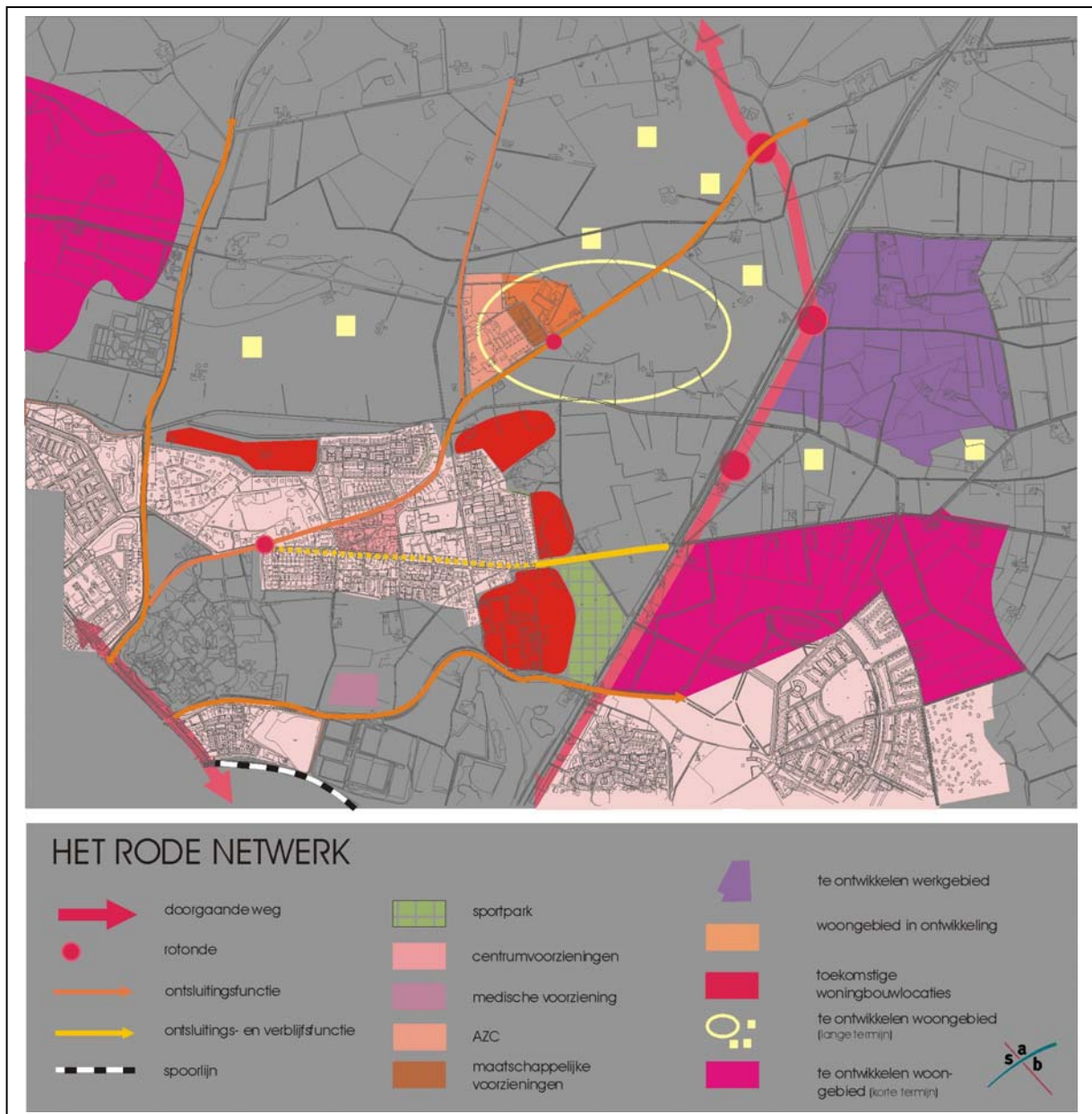


### ***ruimtelijke waardering***

De waarderingskaart betreft in feite een samenvatting van de inventarisatie van de verschillende thema's en geeft de randvoorwaarden voor de visievorming. De elementen die volgens de waarderingskaart een positieve waardering toegekend krijgen, zijn elementen die behouden moeten worden of elementen die in de planvorming moeten worden meegenomen.

Met name het Wechelerveld, de Zandwetering en omgeving, Park Braband, Brinkgreven en de omgeving van de begraafplaats en de kerk in de kern van Schalkhaar worden positief gewaardeerd. Ook de lanen in en buiten de kern kennen een positieve ruimtelijke waardering. Ditzelfde geldt voor de zichtlijnen naar de landelijke

omgeving die op verschillende plaatsen in de kern bestaan. Het gebied rond de Douwelerkolk kent eveneens een positieve waardering, evenals de in de omgeving van Schalkhaar aanwezige essen. De randen van de Westenbergkazerne worden daarentegen matig gewaardeerd, evenals het gebied rondom het toekomstige ziekenhuis. De zuidelijke rand van de kern Schalkhaar wordt negatief gewaardeerd vanwege de hardheid van deze rand.



## 4 uitgangspuntenkaarten

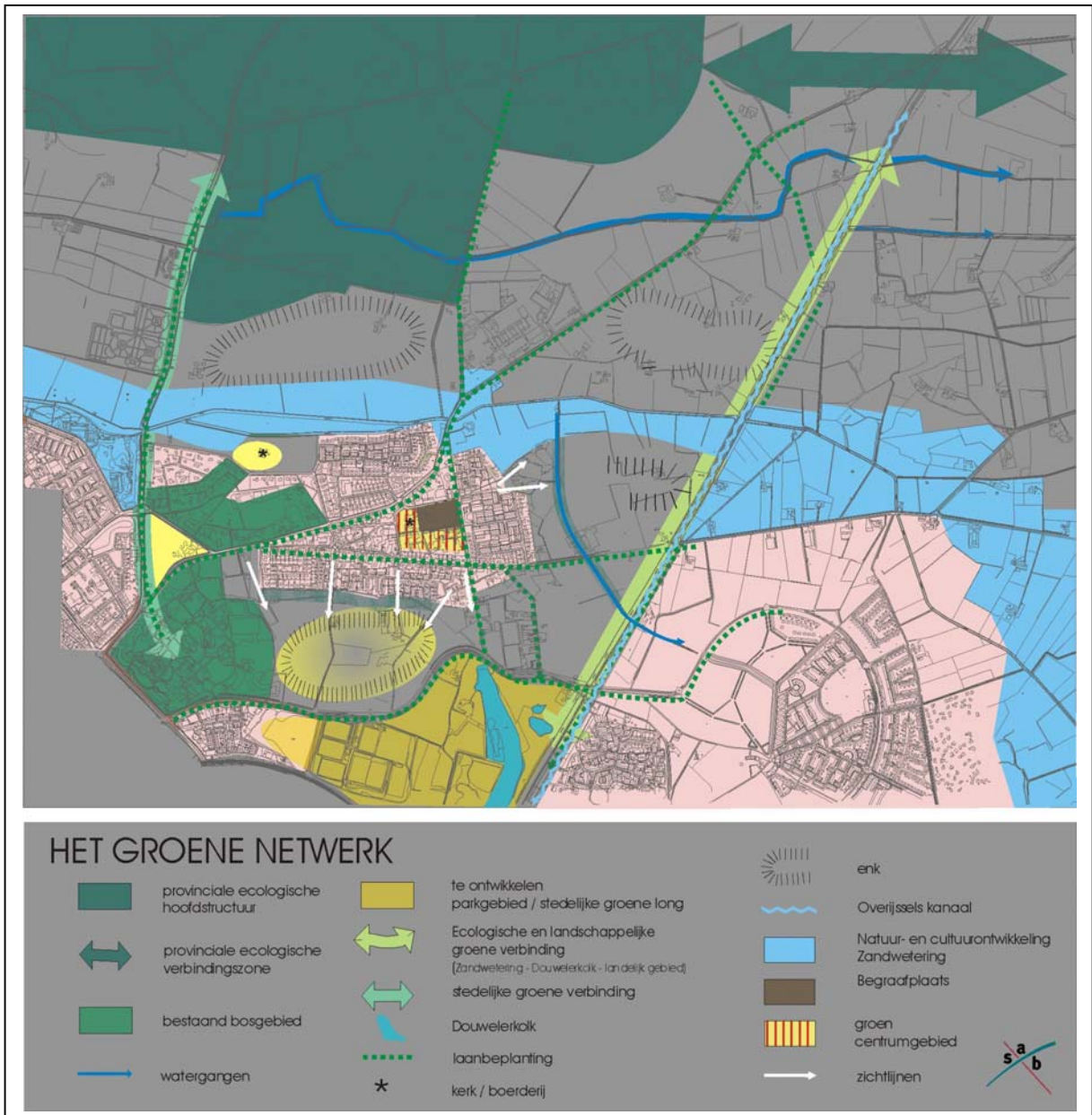
De voorgaande inventarisatie betreft een weergave van zowel veldonderzoek als een analyse van het relevante beleid. Uit de inventarisatie zijn ten aanzien van een aantal thema's randvoorwaarden en uitgangspunten naar voren gekomen, die als basis kunnen dienen voor de uiteindelijke ruimtelijke visie.

De inventarisatie is daarom uitgewerkt in een tweetal uitgangspuntenkaarten. Deze uitgangspuntenkaarten zijn tot stand gekomen vanuit de gedachte van twee netwerken, het groene en het rode netwerk. Het groene netwerk wordt hierbij gevormd door het watersysteem en de groenstructuur. Het rode netwerk bestaat uit het verkeerssysteem, de woon- en werkgebieden en de voorzieningenstructuur. Deze netwerken vormen de dragers voor de

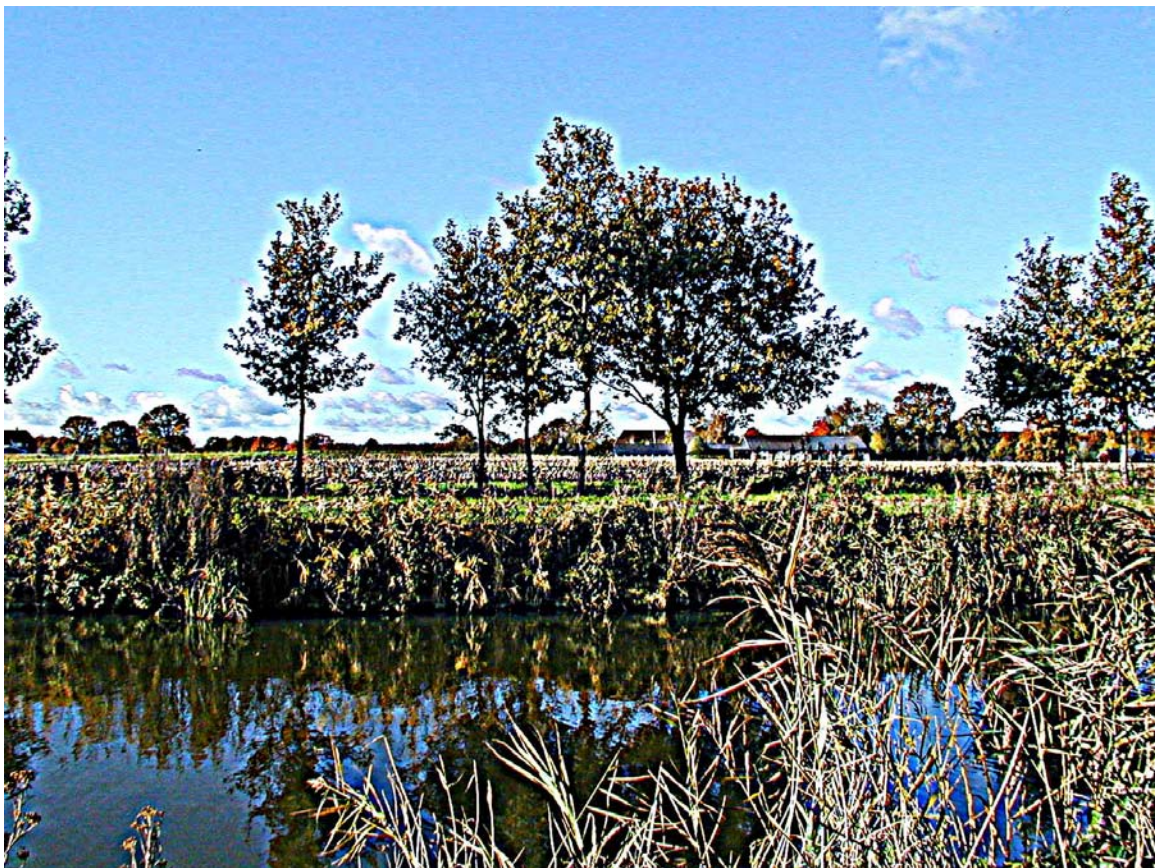
verdere ontwikkeling van Schalkhaar en vormen samen het duurzame structuurbeeld op hoofdlijnen. De uitgangspuntenkaarten zijn een eerste voorsortering op de visie en geven slechts een richting aan voor de verdere ontwikkeling van Schalkhaar die direct voortvloeit uit een analyse van het plangebied. De begrenzingen van de verschillende gebieden en locaties zijn dan ook indicatief te noemen.

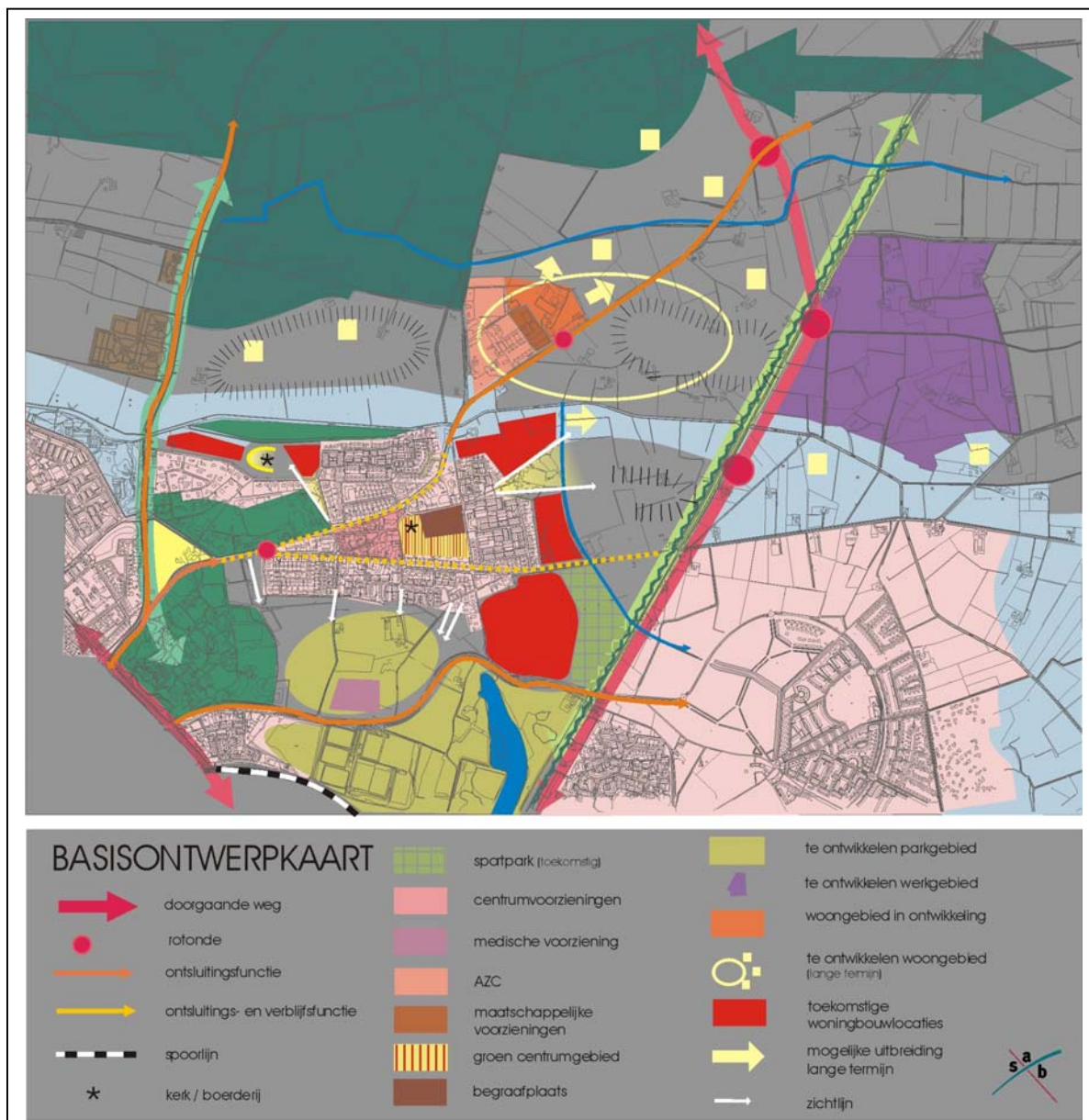
Het rode netwerk geeft inzicht in mogelijke locaties voor toekomstige woningbouw. Deze locaties vloeien voort uit de voorgaande inventarisatie en uit de gedachte dat de locaties zoveel mogelijk moeten aansluiten bij de bestaande kern van Schalkhaar. Vanwege specifieke landschappelijke kwaliteiten zijn bepaalde locaties aan de randen niet geschikt voor woningbouw. Dit geldt onder andere voor het gebied Ganzeboom aan de oostkant van Schalkhaar. Het gebied ten zuiden van Schalkhaar wordt niet geschikt geacht voor woningbouw omdat deze ruimte onderdeel is van de stedelijke groenstructuur dat aansluit bij het gebied rond de Douwelerkolk en de Rielerenk.

De uitgangspuntenkaarten zijn uitgewerkt in een zogenaamde basisontwerpkaart. Dit is een eerste ontwerp op hoofdlijnen. Deze kaart dient vervolgens als basis voor de vormgeving van de uiteindelijke ruimtelijke visie.



# DEEL B: RUIMTELIJKE VISIE





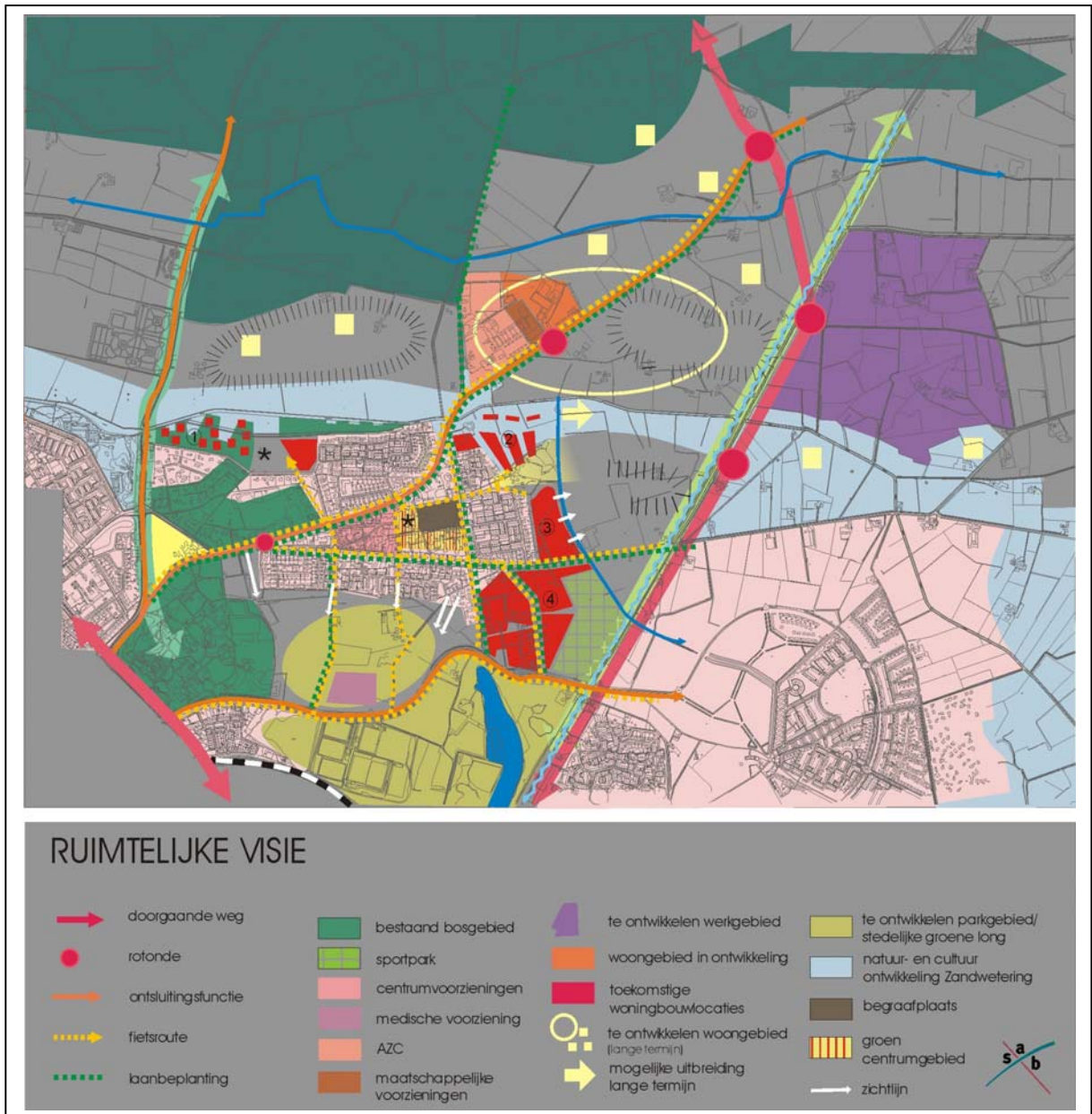
## deel B: ruimtelijke visie

### 1 de basisontwerpkaart

De uitgangspuntenkaarten, en hiermee de netwerkgedachte, heeft geleid tot de vormgeving van een basisontwerpkaart. De basisontwerpkaart geeft de randvoorwaarden, uitgangspunten en mogelijke ontwikkelingsrichtingen weer. De kaart geeft aan waar functies als wonen en werken, water, voorzieningen, infrastructuur en groenelementen in de toekomst een plek kunnen krijgen. De basisontwerpkaart is een eerste ontwerp op hoofdlijnen.

Op de basisontwerpkaart zijn duidelijke keuzes gemaakt ten aanzien van de ontwikkelingsrichting van Schalkhaar. Met betrekking tot de keuze van de ontwikkelings- en uitbreidingsrichting is onderscheid gemaakt in een hoog- en een laagdynamische zone. Aan de noord- en oostzijde van Schalkhaar is de hoogdynamische zone geprojecteerd. Binnen deze zone zal de ontwikkeling van Schalkhaar plaatsvinden. In de zuidwest- en westrand van Schalkhaar krijgen de meer laagdynamische functies een plek.





## 2 de ruimtelijke visie



### *algemeen*

Op de basisontwerpkarta zijn keuzes gemaakt voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwe functies. Deze basisontwerpkarta is vertaald in de ruimtelijke visie voor Schalkhaar.

Een groot deel van het bestaande bebouwde gebied van Schalkhaar is zowel functioneel als ruimtelijk stabiel. De veranderingen die hier te verwachten zijn, spelen zich af in de marge. De Structuurvisie Schalkhaar (1997) heeft hier reeds op ingespeeld, waarna de uitgangspunten voor de bestaande kern zijn verwoord in het bestemmingsplan en een herinrichtingsplan voor de kern Schalkhaar en een herinrichtingsplan voor het dorp. Aangezien voor de bestaande

bebouwing recentelijk randvoorwaarden zijn geformuleerd, is voorliggende ruimtelijke visie voor Schalkhaar dan ook met name gericht op de randen van het dorp en de gewenste woningbouwontwikkeling. Voor de bestaande kern geldt dat de speerpunten, zoals genoemd in de structuurvisie uit 1997, zijn vertaald in onderhavige ruimtelijke visie.



#### *de ruimtelijke visie*

Voor de keuze van het concept voor de visie is het behoud van de ruimtelijke identiteit van Schalkhaar als uitgangspunt gekozen. Bij de vormgeving van de ruimtelijke visie, zoals deze is verwoord op de visiekaart, heeft het primaat gelegen bij de inpassing van de woningbouwlocaties in het landschap en bij een inzet op maximale kwaliteit. Het uitgangspunt is hier niet het aantal woningen geweest, maar de ruimte die ervoor beschikbaar is en de mogelijkheid voor inpassing van de woningen in het landschap. Daarnaast heeft tijdens het gehele planproces van de totstandkoming van de ruimtelijke visie duurzaamheid een belangrijke rol gespeeld.

In deze paragraaf is de visie voor Schalkhaar beschreven aan de hand van de verschillende voorkomende functies. Allereerst wordt aandacht besteed aan het landschap en het watersysteem. Vervolgens worden de voorgestane uitbreidingen en ontwikkelingen van de functies wonen en werken behandeld. Tot slot komt de gewenste voorzieningenstructuur aan de orde en de gevolgen van de ruimtelijke visie voor de infrastructuur.

#### *landschap en water*

Het landschap en het watersysteem in het plangebied hangen nauw samen met en zijn verantwoordelijk voor een aantal primaire keuzes ten aanzien van beoogde ontwikkelingen. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is geweest dat ontwikkelingen duurzaam zijn.



Het behoud van de ruimtelijke identiteit is als uitgangspunt gekozen voor de vormgeving van de ruimtelijke visie. Hierin past het projecteren van een "groene schil" rond Schalkhaar. Deze groene schil wordt gevormd door de landgoederenzone ten noorden van Schalkhaar, de landschappelijke zone langs het Overijssels Kanaal aan de oostkant en de Douwelerkolk, Brinkgreven en de Rielerenk aan de zuidkant van Schalkhaar.

De landgoederenzone ten noorden van Schalkhaar maakt onderdeel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Tussen dit noordelijk gelegen gebied en een waardevol gebied ten oosten van Deventer, dat eveneens deel uitmaakt van de PEHS, ligt een landschappelijke verbindingzone tussen de Douwelerkolk en de Zandwetering. In deze gebieden zijn geen grootschalige nieuwbouwontwikkelingen geprojecteerd.

#### *de woonbuurten*

De ruimtelijke visie voorziet in de ontwikkeling van een viertal woningbouwlocaties voor de korte termijn:

- 1 Hagenvoorde, gelegen aan de noordkant van Schalkhaar, aansluitend aan de bestaande woonbuurten en ten zuiden van de Zandwetering;

- 2 Landeweerd, gelegen aan de noordoostkant van Schalkhaar, aansluitend aan de bestaande woonbuurt en ten zuiden van de Zandwetering;
- 3 Douwelerleide, gelegen ten zuiden van de locatie Landeweerd, waarbij ruimte is vrijgehouden ter plaatse van het landschappelijke element Ganzeboom;
- 4 Wijtenhorst, gelegen ten zuidoosten van Schalkhaar en ten westen van de Douwelerleide en het Overijssels Kanaal.

Aan de landschappelijk waardevolle oostkant van Schalkhaar zijn twee van de vier nieuwe woonbuurten geprojecteerd, in die delen waar de kwetsbaarheid van het landschap relatief het laagst is. Het betreft de locaties Landeweerd en Douwelerleide. De Douwelerleide is richtinggevend voor de ontwikkeling van deze locaties en vormt in feite de (zachte) grens voor de woningbouwlocaties die op korte termijn aan de orde komen. De landschappelijke zone langs het Overijssels Kanaal vormt de harde grens voor woningbouw op de middellange termijn. De ruimtelijke visie geeft een invulling voor potentiële woningbouwlocaties voor woningbouw voor de korte en middellange termijn (zie paragraaf "uitgangspunten").

In het noorden van Schalkhaar wordt, aansluitend aan de bestaande villawijk, voorzien in een met de Zandwetering geïntegreerde woonwijk Hagenvoorde. Ook de Zandwetering vormt de grens voor de woningbouw op korte en middellange termijn, afgezien van eventuele ontwikkelingen ten noorden van de Westenbergkazerne of extensieve bebouwing langs de enk. De boerderij Hagenvoorde is een markant punt langs de Zandwetering, die moet worden gehandhaafd. In het zuidoostelijke deel van Schalkhaar wordt eveneens voorzien in een woonbuurt, de locatie Wijtenhorst, ten oosten van de Kolkmansweg, ten noorden van de Nico Bolkesteinlaan en ten westen van de Douwelerleide en het Overijssels Kanaal. Voor de verdere invulling van de locaties wordt verwezen naar de paragraaf "wonen en werken". Bij de locaties Hagenvoorde, Douwelerleide en met name Landeweerd zal het fenomeen water, en hoe daarmee naar de toekomst op een duurzame manier om te gaan, veel aandacht vragen. De bestaande bergingsfunctie die deze locaties momenteel verullen zullen moeten worden gehandhaafd. Lukt dit niet binnen de locaties zelf, dan zal dit in de directe omgeving moeten plaatsvinden, binnen hetzelfde (deel)stroomgebied van de Zandwetering en de Douwelerleide. In de woonbuurten wordt het water gescheiden op kwaliteit. Het regenwater van de daken en minder drukke wegen wordt afgekoppeld. Dit betekent dat het regenwater afkomstig van deze daken en wegen niet langer in het rioolstelsel, maar in het oppervlaktewater terecht komt of wordt geïnfiltreerd in de bodem. Hierdoor wordt het water langer in het gebied vastgehouden.

#### ontwikkelingszone Zandwetering

De ontwikkelingszone van de Zandwetering vormt een groene zone met verschillende functies aan de noordkant van Schalkhaar, waarbij recreatie de belangrijkste functie is. De middenloop van de Zandwetering, ten noorden van Schalkhaar, ondergaat de meeste veranderingen en wordt omgevormd tot het "Weteringpark". Het profiel van de wetering verandert hier en er kunnen onder meer 'watervertragers' en overstromingsvlakten worden aangelegd. Het Weteringpark wordt een landschapspark met lange zichtlijnen,

natuurlijke vegetaties, kunstwerken en architectonische objecten, waarbij het watersysteem in alle opzichten de hoofdrol speelt.

#### groene long

Ten zuiden van Schalkhaar wordt gestreefd naar de vormgeving van een centrale groene long die het gebied rond de Douwelerkolk, de Rielerenk en Brinkgreven met elkaar verbindt en een functie heeft voor de stedelijke groenstructuur. Dit gebied zal fungeren als uitloopgebied voor Deventer en Schalkhaar.

Voor het gebied rond de Rielerenk geldt dat de voorgenomen bouw van een ziekenhuis en de aanleg van de Nico Bolkesteinlaan het open karakter van het gebied zullen aantasten of hebben aangetast. Door de verkleining van de schaal neemt de landbouwkundige waarde af. Deze omstandigheden kunnen ertoe leiden dat de functie van dit gebied als groene buffer tussen Deventer en Schalkhaar onder druk staat. Om het beoogde beeld van de groene schil rond Schalkhaar te kunnen verwezenlijken, voorziet deze ruimtelijke visie in de ontwikkeling van een park als groene long ter plaatse van dit gebied. Het ziekenhuis komt in dit park te liggen, waarbij moet worden gestreefd naar behoud van de oude landschappelijke structuur van het gebied. Hierbij is overigens het streven om het karakter van de huidige Rielerenk te gebruiken en dus geen 'aangeharkt' stadspark van te maken. Ten noorden van de Bolkesteinlaan en ten zuiden van Schalkhaar wordt daarom geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

Voor Brinkgreven geldt dat het landgoed in positieve zin bepalend is voor de entree van Schalkhaar. De groene entree draagt bij aan het groene karakter van Schalkhaar dat wordt gevormd door de lanen. Het behoud van de structuur en het karakter van dit gebied is dan ook van groot belang. Het tot nu toe bij Brinkgreven gevolgde concept, waarbij de bebouwing voornamelijk in het zuiden van het terrein is geconcentreerd en het beeld van het 19<sup>e</sup> eeuwse landgoed vanaf de Brinkgreverweg wordt gehandhaafd, dient te worden voortgezet. De mogelijkheid bestaat dat het psychiatrisch ziekenhuis op termijn gedeeltelijk zal verdwijnen. Het vinden van een passende nieuwe functie vraagt in dit geval veel aandacht. Hierbij geldt als eis dat het huidige beeld wordt gehandhaafd. Uitgangspunt hiervoor is de door het college vastgestelde Visie Brinkgreven.

Kenmerkend voor de bestaande kern van Schalkhaar is het naast elkaar bestaan van een "groen centrum" en een meer stenig centrum. De kern van het groene centrum wordt gevormd door het kerkhof en de aangrenzende parkstrook. Dit gebied wordt als zodanig gehandhaafd. Ook de laanbeplanting langs onder andere de Oerdijk, de Koningin Wilhelminalaan en Spanjaardsdijk, de Colmschaterstraatweg en Kolkmansweg is zeer kenmerkend voor het dorp. Het behoud hiervan is noodzakelijk. Met name de Kolkmansweg vormt een groene corridor, waarbij het behoud van het groene laantje prevaleert boven eventuele aanpassingen ten behoeve van de verkeersstructuur.

#### *wonen en werken*

Voorliggende ruimtelijke visie spitst zich met name toe op de meer ontwikkelingsgerichte functies. De woonfunctie is de functie die in Schalkhaar bij uitstek ontwikkelingsgericht is. De visie heeft zich daarom met name gericht op de aanwijzing van tamelijk substantiële

woningbouwtoevoegingen aan de rand van de kern. Voor de huidige bebouwde kom van Schalkhaar geldt dat voorliggende visie aansluit bij de structuurvisie uit 1997. Op basis van deze structuurvisie wordt een bestemmingsplan en is een herinrichtingsplan opgesteld. Deze plannen bieden de randvoorwaarden voor verdere ontwikkeling en herstructurering van de kern.

#### bestaande kern

Voor de kern geldt ingevolge de structuurvisie en deze ruimtelijke visie het volgende. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de Koningin Wilhelminalaan de belangrijkste weg van Schalkhaar. Het is een laan geflankeerd door vrijstaande bebouwing. Het groene karakter van de villa's moet worden behouden. De beheersmaatregelen in dit gebied richten zich dan ook met name op het behoud en herstel van de kwaliteit van de gebouwen en hun omgeving. De Oerdijk is te kwalificeren als dorpsstraat. De langs de weg gelegen bebouwing is bescheidener dan de bebouwing langs de koningin Wilhelminalaan. Functioneel is de bebouwing te kenmerken als gemengde dorpsbebouwing, waarbij de woonfunctie dominant is. De ruimtelijke visie is erop gericht het gemengde karakter van de Oerdijk te behouden. Bedrijfsmatige functies zijn toegestaan, mits deze (voor wat betreft hun activiteiten/ milieusituatie) verenigbaar zijn met de woonfunctie en door de schaal en omvang het dorps karakter niet aantasten. Bij eventuele nieuwbouw moet rekening worden gehouden met een beperkte schaal. Een versterking van de winkelfuncties aan de Pastoorsdijk (in combinatie met de Timmermansweg) is vanuit het structuurbeeld gewenst.

Voor de overige gebieden en woonwijken van Schalkhaar gelden de voorwaarden en ontwikkelingsmogelijkheden zoals neergelegd in het bestemmingsplan voor de kern.

#### woningbouwlocaties voor de korte en middellange termijn

De toekomstige ontwikkeling van de woonfunctie in de ruimtelijke visie concentreert zich voornamelijk op de gebieden ten noorden, ten oosten en ten zuidoosten van de kern Schalkhaar. Dit zijn de locaties voor de korte en middellange termijn. Afhankelijk van het feitelijke bouwtempo kan de korte termijn worden gezet op een periode vanaf nu tot ongeveer 2011-2017. Voor de middellange termijn geldt de periode tot 2013-2020.

De locaties zijn geselecteerd op basis van landschappelijke ligging en het principe van aansluiting op de bestaande kern. De locaties passen in het beleid zoals verwoord in het Streekplan en het voorontwerp-Structuurplan Deventer 2025.

De ontwikkeling van het wonen in de ruimtelijke visie concentreert zich op de randen van het dorp. Het uitgangspunt in de visie is niet het aantal woningen, maar de ruimte die ervoor beschikbaar is en de mogelijkheid tot zorgvuldige inpassing in het landschap. De kwaliteit is bepalend voor het programma. Hoeveel woningen worden gerealiseerd is afhankelijk van de definitieve invulling van de locaties. Hiervoor is in deel C van deze visie een aanzet gegeven.

De ruimtelijke visie voorziet in de ontwikkeling van een viertal woningbouwlocaties voor de korte termijn, te weten Hagenvoorde, Landeweerd, Douwelerleide en Wijtenhorst.

De locatie Hagenvoorde sluit aan op de bestaande villawijk van Park Braband. De ruimtelijke structuur (het villabos) van de bestaande woonwijk zal worden doorgezet in de aansluitende nieuwbouwwijk. Aan de noordrand wordt het bos verweven met de Zandwetering. De beeldbepalende boerderij Hagevoorde blijft hierbij behouden. Voor de locatie Landeweerd geldt dat deze aan de noordzijde wordt verweven met de Zandwetering en dat aan de zuidkant de hovenstructuur van de aanliggende bebouwing wordt doorgezet. De locatie Douwelerleide kenmerkt zich door het doorzetten van de lanenstructuur zoals deze de kern Schalkhaar bepaalt. Op deze locatie wordt eveneens een duidelijke relatie met het landschap voorgestaan. De locatie Wijtenhorst sluit aan op de bestaande kern van Schalkhaar en verbindt een cluster bestaande landelijke woonbebouwing met de kern. De op deze locatie en in de omgeving aanwezige lintstructuur wordt versterkt en in het binnengebied wordt onder meer het wonen aan groene driehoeken voorgestaan. De groene driehoeken bepalen mede het karakter van Schalkhaar.

#### woningbouwprogramma

Ten aanzien van toekomstige woningbouw in Schalkhaar zijn door de gemeente Deventer enkele aandachtspunten aangegeven voor wat betreft het te realiseren kwalitatieve woningbouwprogramma. Het kwantitatieve woningbouwprogramma wordt bepaald door de kwalitatieve invulling van de locaties. Het primaat ligt derhalve bij het verkrijgen van een zo optimaal mogelijke kwaliteit.

Als basisvertrekpunt voor het kwalitatieve woningbouwprogramma van de vier locaties geldt de woningbehoefte van Deventer als totaal, aangevuld met speerpunten van het beleid voor de gehele gemeente Deventer (gebaseerd op de Nota Wonen). Voor de kern Schalkhaar geeft de Nota Wonen aan dat er specifieke basisbehoefte is aan ouderenhuisvesting. In het Structuurplan is vermeld dat het karakter en de identiteit van Schalkhaar moeten worden bewaard en versterkt. De volgende aspecten worden als speerpunten meegenomen:

- er bestaat behoefte aan het middeldure segment (bedoeld voor starters en huidige huurders);
- een (geringe) meerderheid van de woningen moet in de centrumdorpsse sfeer worden gerealiseerd, de overige woningen in de sfeer van het landelijke wonen;
- er bestaat een specifieke behoefte aan ouderenhuisvesting;
- het ontwikkelen van bijzondere woonvormen (gehandicapten, initiatieven van bouwgroepen etc.);
- er moet rekening worden gehouden met de realisering van goedkope huur- en koopwoningen;
- in het kader van het particulier opdrachtgeverschap bestaat behoefte aan de uitgifte van kavels;
- de kwaliteiten die de te ontwikkelen locaties te bieden hebben zijn bepalend voor het woningbouwprogramma.

Voor wat betreft de gewenste woningtypologie geldt dat voor Schalkhaar een verdeling is onder te brengen in 'landelijk wonen' en 'centrumdorps' wonen. Bij de uitwerking van de locaties zal, gezien de behoefte, de laatste variant de (beperkte) overhand moeten hebben. Onder 'landelijk wonen' wordt verstaan: *Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Verspreide*

*bebouwing, vrijstaande woningen, luxe villawijken, landgoederen, buurtschappen. Wonen in of nabij het landschap. Grote percelen, recreatief wonen aan de rand van de stad. Lage dichtheden voor zowel de woonfunctie als andere (o.a. agrarische) functies (kleiner dan 10 woningen per ha.). Onder 'centrum dorps' wordt verstaan: Multifunctionele centra in kleine kernen: een combinatie van wonen, werken en voorzieningen volgens een kleinschalige complexiteit (o.a. kleinschalig aanbod van alle woningtypen). Veel eengezins koopwoningen soms in combinatie met winkel of bedrijf. Reeltief hoge dichtheden (30 a 40 woningen per ha.).*

Ongeveer de helft van de nieuwbouw moet gezien de behoefte worden gerealiseerd in de vorm van eengezinswoningen. Circa 25 % zal bestaan uit vrije kavels. Voor het overige wordt voorzien in appartementen. Bij appartementen wordt gedacht aan 4 à 5 lagen waarbij alleen in uitzonderingsgevallen hoger kan worden gebouwd.

#### werken

De ontwikkeling van bedrijvigheid vindt plaats ten oosten van Schalkhaar op de locatie Linderveld. Na afronding zal deze locatie bestaan uit 55 hectare regulier en lokaal bedrijventerrein.

#### voorzieningen

De in deze ruimtelijke visie aangewezen woongebieden kunnen gezien de ligging en omvang geheel gebruik maken van de bestaande voorzieningen in het centrum van Schalkhaar. Voor de bestaande voorzieningen, die grotendeels in het centrum van Schalkhaar zijn gelegen, geldt dat deze zowel ruimtelijk als functioneel redelijk stabiel te noemen zijn. Eén van de hoofdmotieven van het beleid is de concentratie van winkels in of in aansluiting op het winkelcentrum aan de Pastoorsdijk. Het leggen van een aantrekkelijke directe verbinding tussen de winkelconcentratie Oerdijk en die van de Pastoorsdijk wordt hierbij niet beoogd, afgezien van een onderschikte doorsteek.

#### centrumvoorzieningen

Deze ruimtelijke visie voorziet in het handhaven van de winkelconcentratie aan de Oerdijk. In tegenstelling tot het winkelcentrum aan de Pastoorsdijk, waar de nadruk op de winkelfunctie ligt, wordt aan de Oerdijk een meer gemengde functie voorgestaan (winkels, kantoren, bedrijven en woningen). Het inrichtingsplan voor het centrum, en voor de Oerdijk in het bijzonder, draagt bij aan deze doelstelling.

#### sportvoorzieningen

Beoogd wordt een nieuw sportveldencomplex te realiseren voor de honkbal- en softbalvereniging The Eagles en voor voetbalvereniging SVS. Het nieuwe sportveldencomplex is gelegen ten westen van het Overijssels Kanaal en bij de Colmschaterstraatweg. Zo kan het functioneren als intermediair tussen de geplande woonbebouwing aan de Colmschaterstraatweg en de landschappelijke en ecologische verbindingzone langs het Overijssels Kanaal. Uitgangspunt is dat de toegang en de centrale voorzieningen van het complex worden geconcentreerd op één centrale plek. Door de sportvelden daar aan de oostkant omheen te leggen blijven de afstanden van de velden tot de

voorzieningen beperkt en wordt de landschappelijke verbindingszone langs het Kanaal zoveel mogelijk gevrijwaard van bebouwing. De bereikbaarheid van het nieuwe sportcomplex wordt onderwerp van nadere studie bij de uitwerking van locatie Wijtenhorst.

#### *recreatie*

Ten noorden van Schalkhaar is, nabij de Borgelerleide, sprake van bos- en wandelgebied Het Wechelerveld. Deze recreatieve functie moet worden behouden en worden verbonden met het uitloopgebied van de Zandwetering.

#### *Westenbergkazerne*

Een asielzoekerscentrum is gevestigd in een deel van de voormalige Westenbergkazerne. Mocht de functie van het gebouw als asielzoekerscentrum komen te vervallen dan moet worden gezocht naar functies in de voorzieningsfeer die in de bestaande bebouwing kunnen worden ondergebracht. Een deel van de gebouwen van het kazernecomplex is immers een rijksmonument. Op welke termijn een en ander kan gebeuren is niet duidelijk.

Het gebied ten noordoosten van het asielzoekerscentrum is momenteel in ontwikkeling. De bebouwing bestaat hier uit de sporthal, het gebouw van de kinderdagopvang en leegstaande bebouwing. De bebouwing rondom de sporthal wordt mogelijk nog uitgebreid. Ook bestaat een vestigingsmogelijkheid voor nieuwe maatschappelijke functies, zoals medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare en zakelijke dienstverlenende instellingen. Dit sluit aan bij de aanwijzing van het oostelijke deel van de locatie voor woningbouw.

#### *infrastructuur*

Rekening houdend met zowel het kaderstellend verkeersbeleid voor de gemeente Deventer in het algemeen als de eerdergenoemde uitgangspunten voor de kern Schalkhaar in het bijzonder, is onderzocht hoe de druk op de kern Schalkhaar verlicht kan worden en het percentage doorgaand autoverkeer teruggebracht kan worden.

De oplossing wordt gezocht in een circulatiemaatregel en gaat uit van het opheffen van de uitwisselingsmogelijkheden op het kruispunt Oerdijk – N348. Er kunnen dus geen links- en rechtsaf bewegingen meer worden gemaakt. Alleen oversteken van de N348 over de Oerdijk is nog mogelijk. Hiermee vervalt de mogelijkheid om via de aansluiting Oerdijk-N348 van/naar Linderveld te rijden. Door deze maatregel neemt – logischerwijs – de intensiteit op de Oerdijk in de kern substantieel af. Daartegenover is er de verwachting dat mogelijk een kleine toename optreedt van de verkeersbelasting op de Koningin Wilhelminalaan. Ter versterking van de leefbaarheid en verkeersveiligheid zullen hier aanvullende voorzieningen worden getroffen.

Verder neemt door het ontbreken van een uitwisseling op het kruispunt tussen N348 en Oerdijk en daarmee een oostelijke ontsluiting van de kern op het hoofdwegennet ook de belasting van de Colmschaterstraatweg-noord wat toe, maar blijft binnen de grenzen van een acceptabele intensiteit voor deze weg. Overwogen kan worden om – gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied – hiervoor een nieuw trace aan te leggen tussen de N348 en de



Colmschaterstraatweg-noord. De realisering hiervan wordt afhankelijk gesteld van het gebruik van de Colmschaterstraatweg-noord.

Buiten genoemde maatregelen die het gebruik van de Oerdijk als doorgaande route onaantrekkelijk is verder het instellen van een verbod voor vrachtverkeer – uitgezonderd bestemmingsverkeer voor de kern Schalkhaar - op zowel de Oerdijk als Spanjaardsdijk gewenst. Vrachtverkeer veroorzaakt namelijk relatief de meeste overlast. Over de beheersbaarheid van deze maatregel is wel nader overleg noodzakelijk met de politie.

Ingrijpendere maatregelen dan alleen voorzieningen op wegvak niveau zijn ook denkbaar en hebben een groter oplossend vermogen, maar hebben tegelijkertijd vergaande (ruimtelijke en financiële) consequenties. Zo blijkt uit modelberekeningen dat een oostelijke en noordelijke rondweg weliswaar de druk op de kern Schalkhaar laten afnemen, maar dat het gebruik van deze rondwegen zelf, zeker een oostelijke, dermate beperkt is dat het nut van een dergelijke ingreep ter discussie kan worden gesteld. Wel zal bij realisering van de maximaal 1.000 woningen ten noordoosten van de kern Schalkhaar tussen 2015 en 2020 de druk op de Koningin Wilhelminalaan dusdanige vormen aannemen dat de noodzaak van extra infrastructuur nadrukkelijker in beeld komt.

Resumerend luidt het plan van aanpak op het gebied van verkeer en vervoer als volgt:

- vooruitlopend op realisering van bedrijventerrein Linderveld de volgende stappen nemen:
  - o een studie starten naar een maatregel waarbij uitwisseling tussen Oerdijk en N348 onaantrekkelijk wordt gemaakt;
  - o extra voorzieningen voorbereiden ten behoeve van de veiligheid en leefbaarheid op de Koningin Wilhelminalaan;
  - o in overleg met de politie een verbod overwegen voor doorgaand vrachtverkeer ten opzichte van de kern Schalkhaar;
- de noodzaak van nieuwe infrastructuur ten noorden en oosten van Schalkhaar afhankelijk stellen van ruimtelijke ontwikkelingen op langere termijn (na 2015);
- bij ontwikkeling van aan verkeersstructuur Schalkhaar gerelateerde projecten rekening houden met mogelijke nieuwe wegtrace's ten noorden en oosten van Schalkhaar;
- gedurende de komende jaren de verkeersstromen in en om Schalkhaar na aanleg N348 monitoren;
- afhankelijk van het gebruik, de mogelijkheid onderzoeken van een nieuw wegtrace tussen de Oerdijk en Nico Bolkesteinlaan ten oosten van de Colmschaterstraatweg.

# DEEL C: STEDENBOUW- KUNDIGE UITWERKING





## deel C: stedenbouwkundige uitwerking

In dit deel van de ruimtelijke visie is een nadere uitwerking van de vier locaties Hagenvoorde, Landeweerd, Douwelerleide en Wijtenhorst gegeven. De uitwerking vloeit regelrecht voort uit de in het vorige deel beschreven inventarisatie en analyse en vanuit de ruimtelijke visie. Voor de locaties gelden enkele algemene randvoorwaarden en uitgangspunten. Tevens is, voordat de daadwerkelijke uitwerking van de locaties aan de orde komt, een overzicht gegeven van de toekomstige groen- en waterstructuur, de infrastructuur en de bebouwingsstructuur.

### 1 algemene uitgangspunten en randvoorwaarden

Voor de uitwerking van de vier locaties rondom Schalkhaar geldt een aantal algemene uitgangspunten en randvoorwaarden. Deze zijn in het navolgende verwoord.

#### **woningbouwprogramma Schalkhaar en nota Wonen**

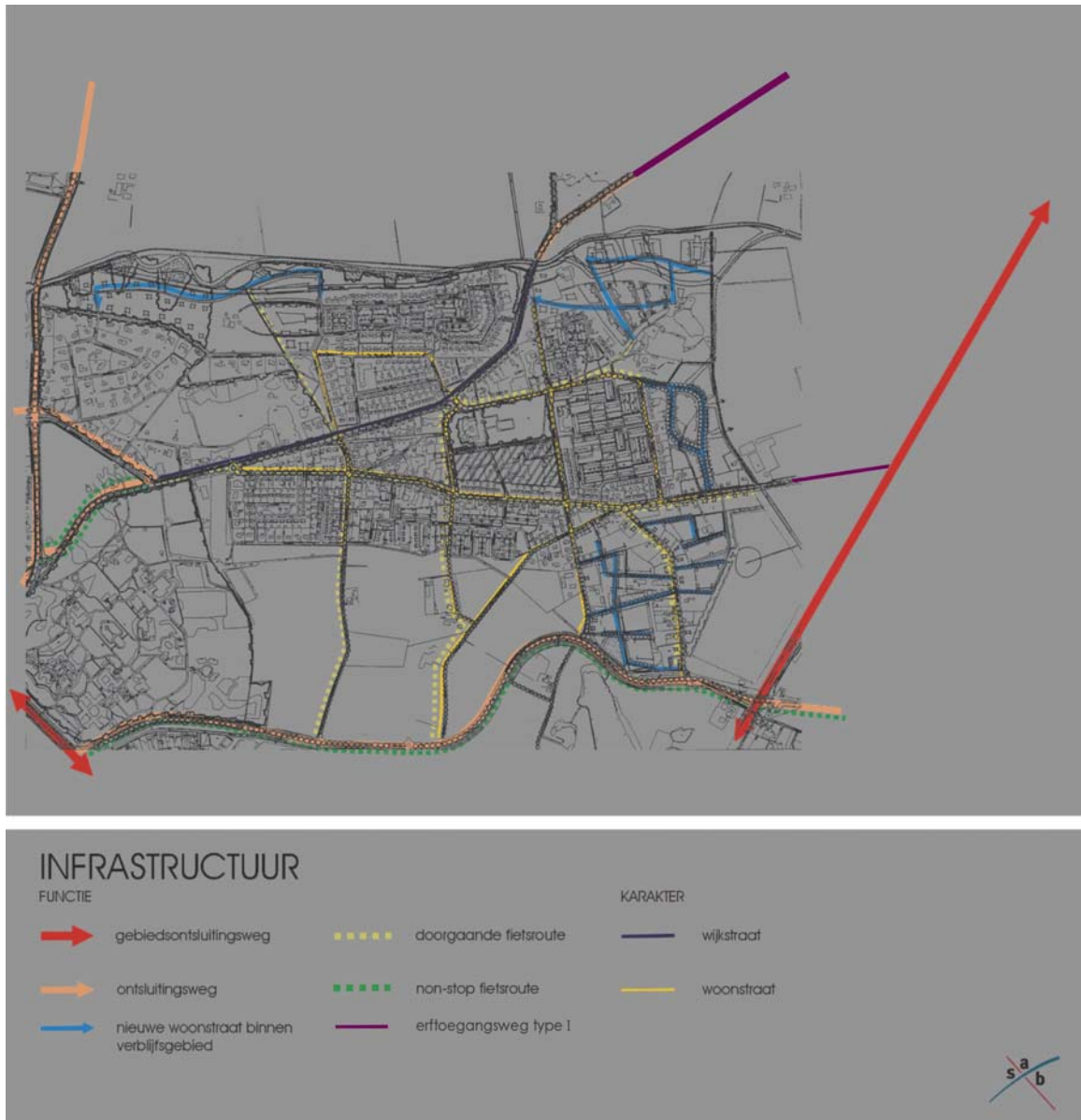
Ten aanzien van de concrete invulling van de locaties Hagenvoorde, Landeweerd, Douwelerleide en Wijtenhorst zijn in het vorige hoofdstuk enkele randvoorwaarden geformuleerd voor wat betreft het

woningbouwprogramma en woningtypologie. Samengevat gelden voor de uitwerking van de locaties de volgende aandachtspunten:

- realisatie van een gedifferentieerd programma: goedkoop, (middel) duur;
- aandacht voor de basisbehoefte aan seniorenwoningen, hierbij moet worden gedacht aan circa 15% van het totale programma;
- goedkope woningen, zowel in huur als koop;
- ongeveer 10% van de woningen moet worden gerealiseerd in de sociale koop-sector;
- een (geringe) meerderheid van de woningen moet in de centrumdorpse sfeer worden gerealiseerd, de overige woningen in de sfeer van het landelijke wonen;
- ongeveer de helft van de woningen worden gerealiseerd in de vorm van eengezinswoningen, circa 10 of 15% in de vorm van appartementen en het overige deel (ca. 25%) in de vorm van vrije kavels;
- bijzondere aandacht moet bestaan voor de realisering van bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld voor gehandicapten.

#### ***randvoorwaarden vanuit milieu***

Vanuit milieuoogpunt gelden eveneens enkele randvoorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling van de vier locaties. Deels zijn deze in de vorm van belemmeringen in de inventarisatie reeds aan de orde gekomen. Het gaat hier om de in het plangebied aanwezige hoogspanningleiding, aardgasleiding, laagvliegrouwe en het straalpad. Voor de hoogspanningsleiding geldt dat voor wat betreft woonbebouwing een afstand van 25 m (aan weerszijden, gemeten vanaf het hart van de leiding) moet worden aangehouden tot de hoogspanningsleiding. Voor de aardgasleiding geldt een onbebouwde zone van 4 m aan weerszijden. Het laagvlieggebied legt geen beperkingen op ten aanzien van de uitwerking van de locaties. Binnen een zone rond de straalverbinding geldt een maximale bouwhoogte van 36 m. Dit laatste zal naar verwachting geen beperkingen opleggen. Bij de verschillende locaties zijn tevens specifieke hinderveroorzakende functies aan de orde die vanuit milieuoogpunt een belemmering kunnen vormen bij het situeren van woonbebouwing. Op elke locatie is rekening gehouden met de betreffende functies, waarbij kan worden gedacht aan de toekomstige sportvelden, agrarische bedrijven en een kinderdagverblijf. Voor wat betreft hindercirkels is veelal uitgegaan van de in het bestemmingsplan Schalkhaar vastgelegde hindercirkels.



## 2 structuur

### **verkeerstructuur**

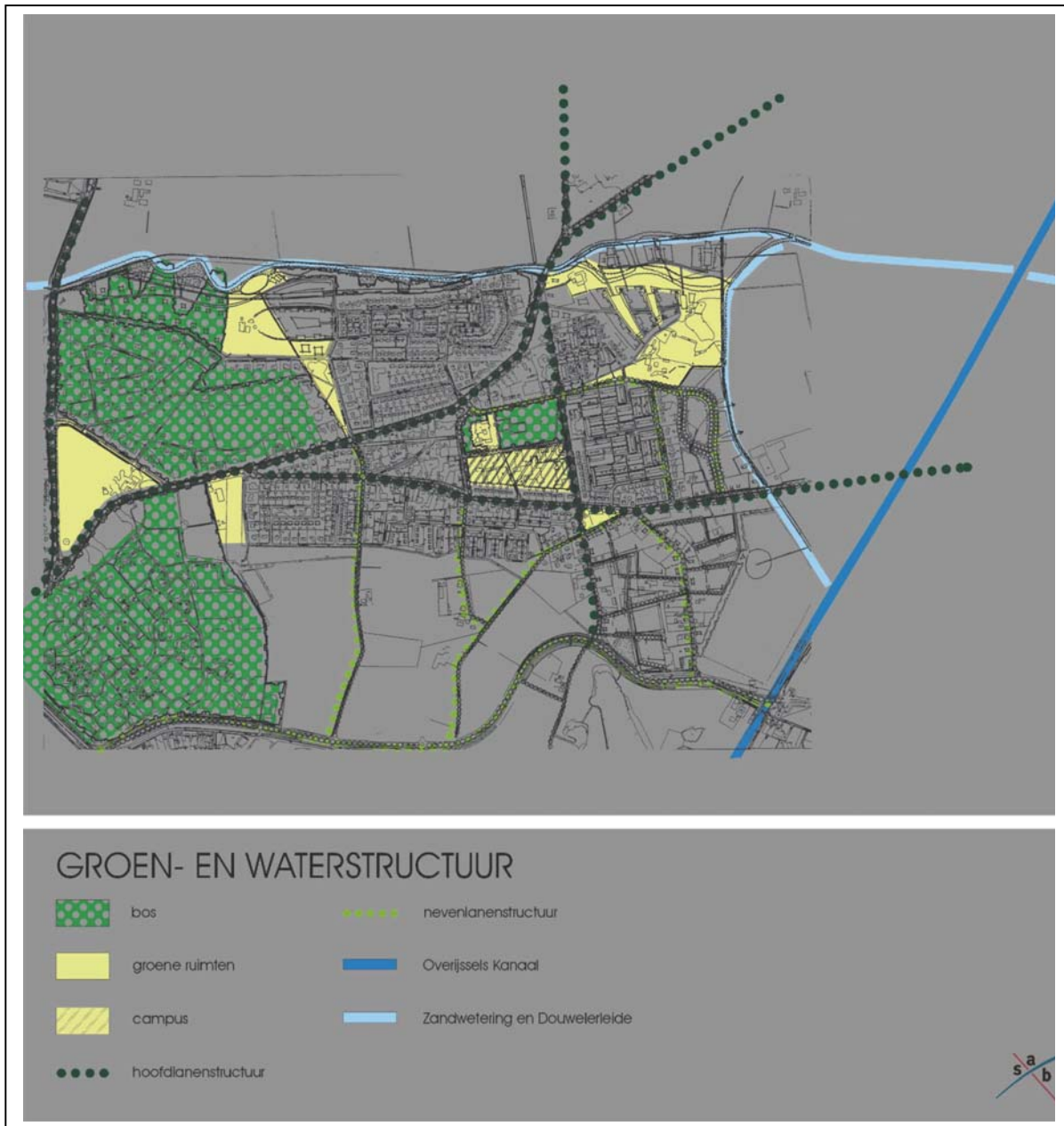
Uitgangspunt van de toekomstige verkeerssituatie voor de kern Schalkhaar is de status als 1 verblijfsgebied, waarbinnen de hoeveelheid doorgaand autoverkeer zoveel mogelijk wordt beperkt. De kern Schalkhaar ligt aan diverse zijden ingesloten door ontsluitingswegen: de Raalterweg/Brinkgreverweg en Nico Bolkesteinlaan. Aan de oostzijde is dit de N348, die tevens een gebiedsontsluitende functie heeft. De entrees van Schalkhaar zijn georiënteerd op deze ontsluitingswegen via de Oosterwechelsweg, Brinkgreverweg en Koningin Wilhelminalaan/Spanjaardsdijk. In mindere mate speelt de Colmschaterstraatweg-noord een rol als verbindingsweg tussen de kern en de Nico Bolkesteinlaan. Als

randvoorwaarde voor het gebruik van de wegen in Schalkhaar geldt een beperking van het doorgaand autoverkeer ten opzichte van de kern. Dit verkeer zou bij voorkeur gebruik moeten maken van genoemde ontsluitingswegen.

De Oerdijk neemt binnen de kern een bijzondere plek in. Deze weg is qua profiel, aanliggende voorzieningen en daarop aangepast gebruik (verspreid oversteken, parkeren, gemengd verkeer) niet geschikt voor opvang van grote stromen doorgaand verkeer, maar zal wel bereikbaar moeten blijven voor (de kleine kernen in) het buitengebied. De voorziene maatregel op de kruising tussen N348 en Oerdijk ondersteunt dit uitgangspunt.

Voor de fietser is voorzien in een netwerk met non-stop en primaire fietsverbindingen. Voor Schalkhaar fungeren de Oerdijk, Spanjaardsdijk en Raalterweg als primaire fietsverbinding. Naar het centrum van Deventer hebben de Brinkgreverweg en Nico Bolkesteinlaan een hogere status als non-stopfietsverbinding. Op deze verbinding wordt zoveel mogelijk prioriteit gegeven aan de fietser. Daarnaast zijn er op lokale schaal kortsluitingen naar zowel het zuiden (Mensinkdijkje, Oude Rielerweg, Colmschaterstraatweg) en het westen (Hagenvoorderdijk).

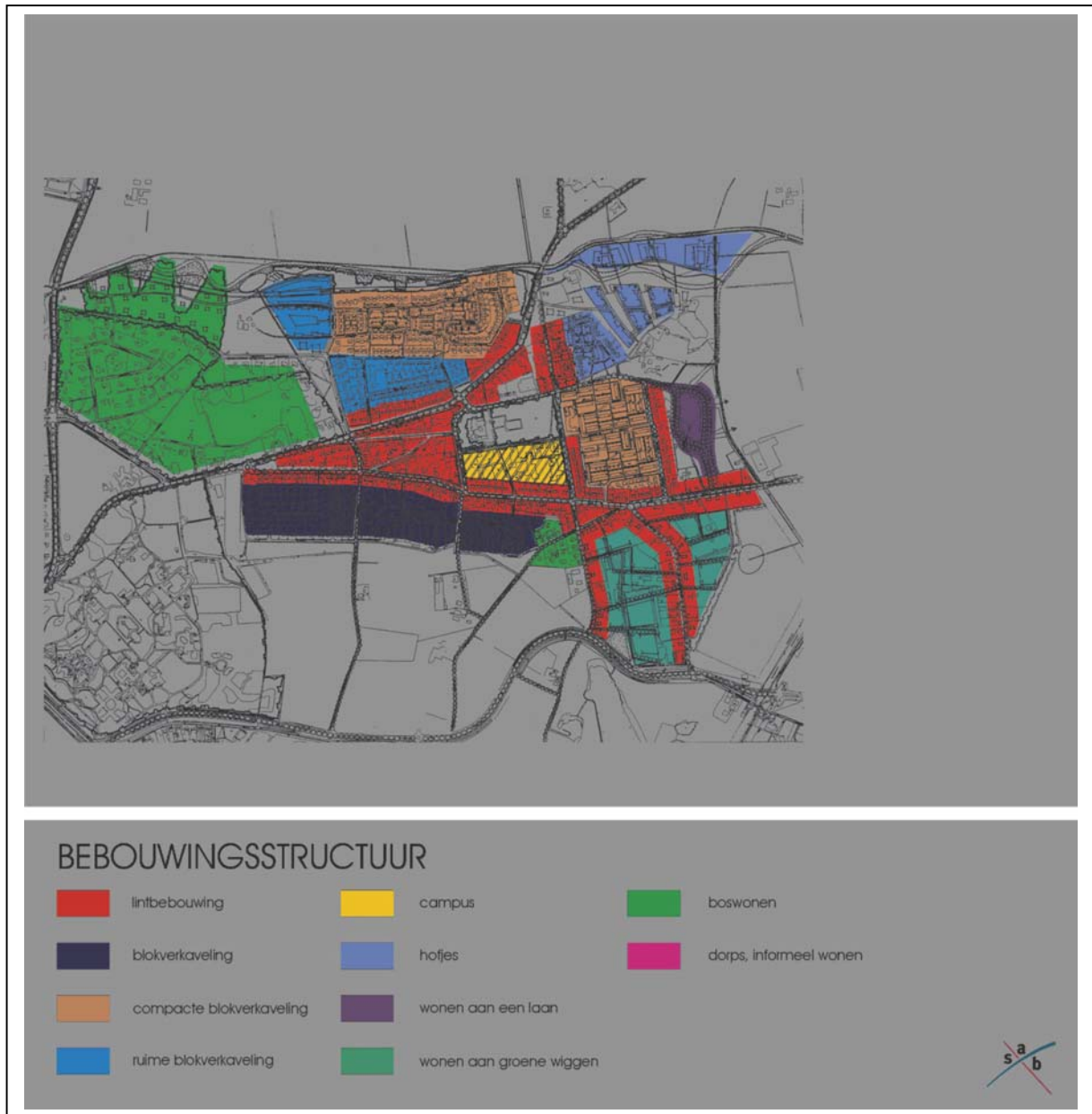
Voor de nieuwe woonbuurten geldt dat deze bij voorkeur twee ontsluitingsmogelijkheden krijgen, dit in verband met de veiligheid bij eventuele calamiteiten. De locatie Landeweerd vormt hierop een uitzondering. Hier wordt slechts voorzien in één toegangsweg. Wel is rekening gehouden met een extra ontsluiting voor calamiteiten via een langzaam verkeersontsluiting naar het landelijke gebied Ganzeboom. Nieuwe woonbuurten worden voor de fietser aangesloten op de bestaande langzaam verkeersroutes van Schalkhaar.



**groen- en waterstructuur**

De hoofdgroenstructuur in de kern Schalkhaar wordt gevormd door de bossen (Park Braband, psychiatrisch centrum Brinkgreven en de begraafplaats), de open groene ruimten (de entree van het dorp aan de westzijde, het park rond Brinkgreven, groene long Rielerenk, boerderij Hagenvoorde en het open gebied Ganzeboom) en de hoofdlanenstructuur bestaande uit de Oerdijk, de Koningin Wilhelminalaan en de Kolkmansweg.

De waterstructuur bestaat uit de Zandwetering, de Douwelerleide en het Overijssels Kanaal.



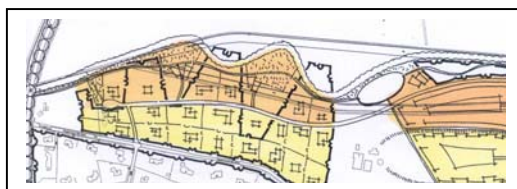
### ***bebouwingsstructuur***

De bebouwingsstructuur van de nieuwe woonbuurten sluit aan op de aangrenzende woonbuurten en op de omgeving van de woonbuurten. De uitwerking van de locatie Hagenvoorde sluit aan op boswonen van het Villapark Braband en op de locatie Hagenvoorde-Oost. In Landeweerd worden de hofjes voortgezet die in de bestaande woonbuurt ten westen van deze locatie gebruikelijk zijn. Dit gebeurt echter in een heldere structuur en op een met de omgeving verbindende wijze, zoals het “wonen op een eiland” in de Zandwetering. Douwelerleide sluit aan op de bestaande lanenstructuur van Schalkhaar. De verbinding met het landschap vindt plaats middels zichtlijnen. De uitwerking van de locatie Wijtenhorst sluit aan de op de linten en de groene driehoeken die Schalkhaar kenmerken.





*Uitgangspunten*



*Fasering*



*Suggestie*

### 3 stedenbouwkundige uitwerking

Het voorgaande heeft geresulteerd in een uitwerking van de vier uitbreidingslocaties. Voor elke locatie is aan de hand van een programma van eisen een stedenbouwkundige uitwerking verricht.



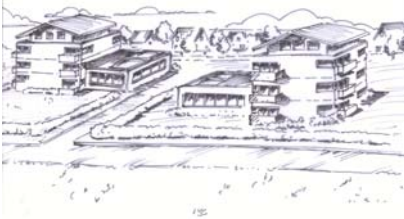
#### *Hagenvoorde*

##### *programma van eisen*

Op basis van het voorgaande is het navolgende programma van eisen geformuleerd voor de locatie

Hagenvoorde:

- het villabos van Park Braband moet worden voortgezet in noordelijke richting;
- de locatie Hagenvoorde moet worden verweven met de Zandwetering;
- de rand van het dorp moet worden ingevuld met zowel voor- als achterkanten van de bebouwing;
- langs de Zandwetering moet worden voorzien in een langzaam verkeersverbinding en een openbare ruimte;



- een langzaam verkeersroute moet worden doorgezet tot aan Zandwetering, waar een verblijfs- en recreatieplek wordt gecreëerd;
- aan de oostzijde moet in de lengterichting de enk van de bestaande woonbuurt worden voortgezet. Hierbij moet de enk worden behouden.

#### *uitwerking*

De locatie Hagenvoorde is gelegen ten noorden van de bestaande villawijk van Schalkhaar. De locatie wordt in het zuiden dan ook begrensd door de bestaande woonbebouwing. De locatie grenst in het westen aan de Raalterweg, in het noorden aan de Zandwetering en in het oosten aan een bestaande woonbuurt.

Op de locatie wordt voorzien in circa 100 woningen.

Binnen de locatie is onderscheid gemaakt tussen een tweetal deelgebieden, te weten het "boswonen" in het westelijke deel van de locatie en het "wonen aan de enk" in het oostelijke deel.

Aan de westkant van de locatie Hagenvoorde wordt het villabos doorgezet in het "boswonen". Het beeld van het bos komt tot stand door langs de randen van de kavels een bosstrook vorm te geven.

Deze bosstrook is het meest beeldbepalend bij kavelranden die grenzen aan de openbare ruimte. De invulling van de noordkant van de locatie komt pas later aan de orde voor wat betreft de fasering. Aan de noordrand kan het bos worden verweven met de Zandwetering.

Hier kan op enkele plaatsen het bos tot over de Zandwetering heenkomen. De open en gedeeltelijke vochtige ruimten langs de Zandwetering kunnen hier tevens op enkele plaatsen in het gebied tot aan of net over de woonstraten heensteken. De architectuur van de bebouwing in het bos is vrij.

De ontsluiting van dit gebied geschiedt middels het doortrekken van de bestaande weg van de zuidelijk gelegen woonbuurt, aan de overzijde van de Hagenvoorderdijk. De Hagenvoorderdijk blijft een onverharde weg. De ontsluitingsweg van het "boswonen" wordt in oostelijke richting doorgezet en wordt verbonden met Koningin Julianaweg.

Slingerend door het bos en de open ruimten loopt langs de Zandwetering een langzaam verkeersroute. Deze langzaam verkeerroute loopt tot aan het openbare gebied van de locatie Landeweerd.

Het "boswonen" en het "wonen aan de enk" worden van elkaar gescheiden door de vormgeving van openbare ruimte ten noorden van het woonstraatje en de bestaande boerderij Hagenvoorde.

In het oostelijke deel van de locatie wordt de aan de oostkant grenzende woonbuurt doorgezet op de enk. Hierbij wordt de enk behouden. Op de enk wordt gewoond aan een woonpad en wordt een losse bebouwingsstructuur voorgestaan. Hier kan worden gespeeld met hoogte, kaprichting en rooilijn. Om de randen van de enk te accentueren wordt hierlangs bebouwing gesitueerd in een rustige structuur. Hier is de kaprichting variabel. Voor de enk krijgt een woonzorgcomplex gestalte. Het woonzorgcomplex bestaat uit twee gebouwen. Tussen deze gebouwen door blijft de rand van de enk beleefbaar.

Voor wat betreft de fasering geldt dat het oostelijke deel van de locatie, het deel dat aansluit bij de bestaande woonbuurt, waarschijnlijk als

eerste zal worden ontwikkeld, tezamen met het “boswonen” ten zuiden van de ontsluitingsweg. De definitieve invulling van het gebied ten noorden van de ontsluitingsweg is afhankelijk van een verdere uitwerking van de ontwikkelingsvisie voor de Zandwetering. De in het voorgaande gepresenteerde inrichting voor het gebied ten noorden van de ontsluitingsweg is dan ook een suggestie. Dit is ook de reden voor het feit dat dit deel van de locatie als “nader uit te werken gebied” op de uiteindelijke uitwerkingskaart is aangegeven.

## **Landeweerd**

### *programma van eisen*

Op basis van de inventarisatie en analyse is de locatie Landeweerd verder uitgewerkt. De uitwerking moet voldoen aan het volgende programma van eisen:

- de voor te stellen bebouwing moet aan de noordrand worden verweven met de Zandwetering;
- in het noordelijke deel van de locatie ligt het primaat bij het openbare karakter van het gebied rond de Zandwetering, waarbij plaats wordt geboden aan enkele (niet-openbare) "rode toevoegingen";
- aan de zuidkant van de locatie moet de hovenstructuur van de aangrenzende woonbebouwing worden doorgezet en moet de locatie worden verweven met de Zandwetering.

### *uitwerking*

De locatie Landeweerd is gelegen ten noordoosten van de bestaande bebouwing van Schalkhaar. Het gebied wordt in het noorden begrensd door de Zandwetering, in het oosten door de Douwelerleide, aan de westkant door de bestaande woonbebouwing van Schalkhaar. Ten zuiden van de locatie is het open gebied Ganzeboom gelegen. In Landeweerd kunnen circa 100 woningen worden gerealiseerd.

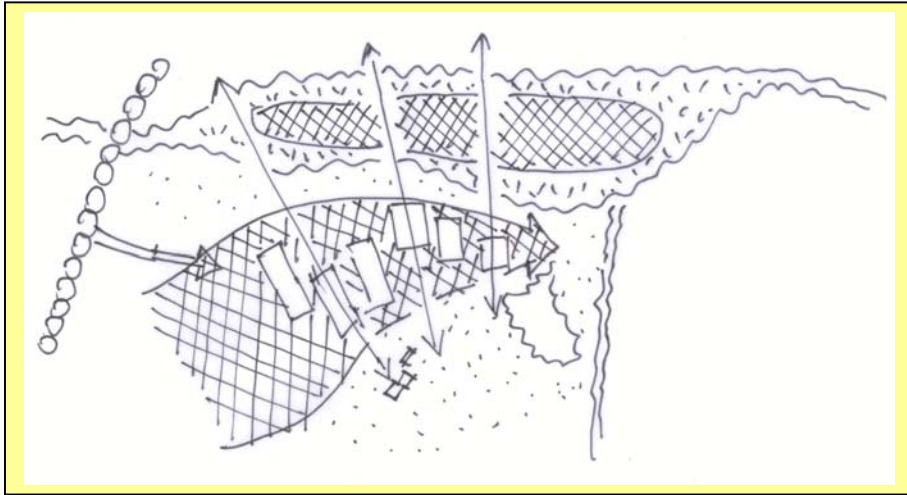
Landeweerd bestaat uit twee deelgebieden, die globaal van elkaar zijn gescheiden middels de hoogspanningleiding. Voor wat betreft de fasering geldt dat het zuidelijk deel van de locatie als eerste zal worden ontwikkeld. Een reden hiervoor is dat dit deel van de locatie Landeweerd is gelegen aan de bestaande woonbebouwing. Een andere reden is dat de wijze van uitwerking van het noordelijke deel momenteel nog niet bekend is, vanwege de komende uitwerking van de ontwikkelingsvisie Zandwetering. Wanneer de ontwikkeling van de wetering verder is uitgewerkt, zal de nadere invulling van het noordelijke deel van de locatie ter hand worden genomen.

In het navolgende is een suggestie gedaan voor de verdere uitwerking van dit deel van Landeweerd.

Aangezien dit slechts een indicatie betreft en deze nog gewijzigd kan worden als gevolg van plannen voor de Zandwetering, is op de ruimtelijke visie het noordelijke deel als uit te werken woongebied aangegeven.

Landeweerd wordt gerealiseerd in een tweetal woonsferen, te weten "wonen op het eiland" in het noordelijke deel van de locatie en "wonen aan een hofje" in het zuidelijke deel.

Bij de woonsfeer "wonen op het eiland" is de woonbuurt gesitueerd op een eiland tussen twee takken van de Zandwetering. Hier wordt het wonen in combinatie met de Zandwetering voorgestaan. Hier bestaat dan ook bijzondere aandacht voor waterberging. Het openbare karakter van dit gebied overheerst, waarbij enkele rode elementen "te gast" zijn in het gebied. Op dit eiland is voorzien in drie appartementencomplexen die verspreid door het gebied zijn gelegen, waarbij de appartementencomplexen op de kop van een plein zijn gesitueerd. Rondom het plein zijn steeds enkele vrijstaande woningen gesitueerd.



*Uitgangspunten*



*Fasering*



*Suggestie*

De appartementen vormen de dorpsrand. De woonclusters die worden omgeven door een haag, waarmee een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen privé- en openbaar terrein. De clusters zijn zodanig gesitueerd dat vanuit de zuidelijke woonbuurt doorzichten naar het noordelijke landschap blijven bestaan. In dit noordelijke deel van Schalkhaar wordt bewust een wisseling van appartementen, vrijstaande woningen en groene elementen voorgestaan. Deze elementen dragen bij aan een dorpsrand. Voor wat betreft beeldkwaliteit wordt een woonsfeer uit de jaren '30 voorgestaan. Hierbij moet worden gedacht aan in baksteen uitgevoerde woningen en een statig appartement.

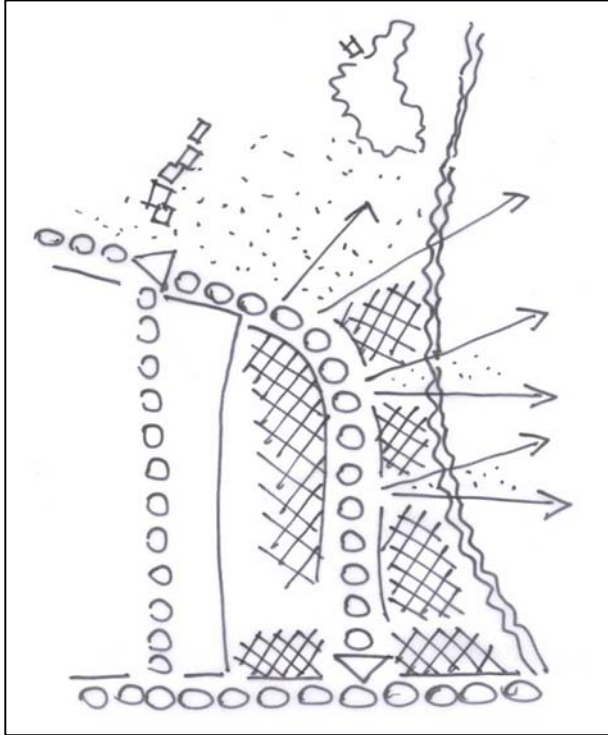
De woonsfeer "wonen aan het hofje" zet de woonstructuur van de aan de westzijde aangrenzende woonbuurt voort. In tegenstelling tot de bestaande hofjes, zijn de hofjes in Landeweerd helder ontsloten door de buurtontsluitingsweg en staan in verbinding met het omliggende landschap en de Zandwetering.

De hofjes kennen een groen karakter en onderscheiden zich van elkaar door middel van onderscheid in architectuur en kleurgebruik van de bebouwing. Per hofje wordt één architectuurtype voorgestaan, waarbij sprake is van een speelse en losse bebouwingsstructuur met een verspringende rooilijn.

Naast bovengenoemde twee woonsferen wordt bij de ingang van de woonbuurt, aan weerszijden van de nieuwe ontsluitingsweg van de buurt, een drietal appartementencomplexen opgericht, om de nieuwe weg te begeleiden.

In het concept "wonen op het eiland" is de verhouding openbaar en privéterrein van belang. Vanwege de aanwezigheid van de Zandwetering en de goede mogelijkheden tot recreatie in het gebied is het van belang dat het openbaar karakter van het gebied de boventoon voert, waarbij beperkt plaats is gemaakt voor "rode elementen" op de locatie.

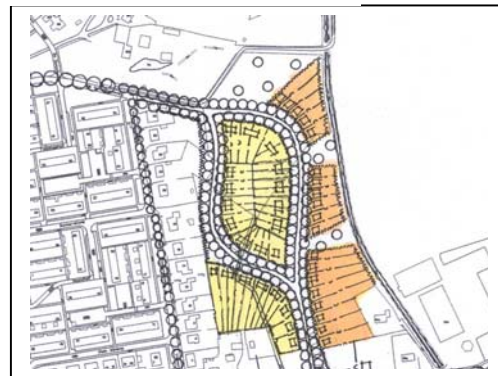
De afstand die moet worden aangehouden ten opzichte van de hoogspanningsleiding is ingevuld met de vormgeving van een landschappelijke zone, waarvan één tak van de Zandwetering deel uitmaakt. Landeweerd wordt samen met de Kolkmansweg ontsloten op de Koningin Wilhelminalaan. Dit is de hoofdontsluiting. Ook het "wonen op het eiland" in het noordelijke deel van de locatie wordt middels deze hoofdontsluiting ontsloten. Hiertoe worden twee bruggen over de Zandwetering aangelegd. Het noordelijke deel van Landeweerd is tevens aangesloten op het wandelpad dat langs de Zandwetering is aangelegd vanuit de locatie Hagenvoorde. Vanuit de woonbuurt "wonen aan het hofje" is een langzaam verkeerverbinding aanwezig naar het open gebied Ganzeboom. Deze langzaam verkeersverbinding dient tevens worden gebruikt als calamiteitenontsluiting.



*Uitgangspunten*



*Suggestie*



*Fasering*

## **Douwelerleide**

### *programma van eisen*

Op basis van het voorgaande is voor de locatie Douwelerleide het volgende programma van eisen geformuleerd:

- de in de kern ingezette lanenstructuur moet op deze locatie worden voortgezet;
- er moet een duidelijke relatie ontstaan met het landschap.

### *uitwerking*

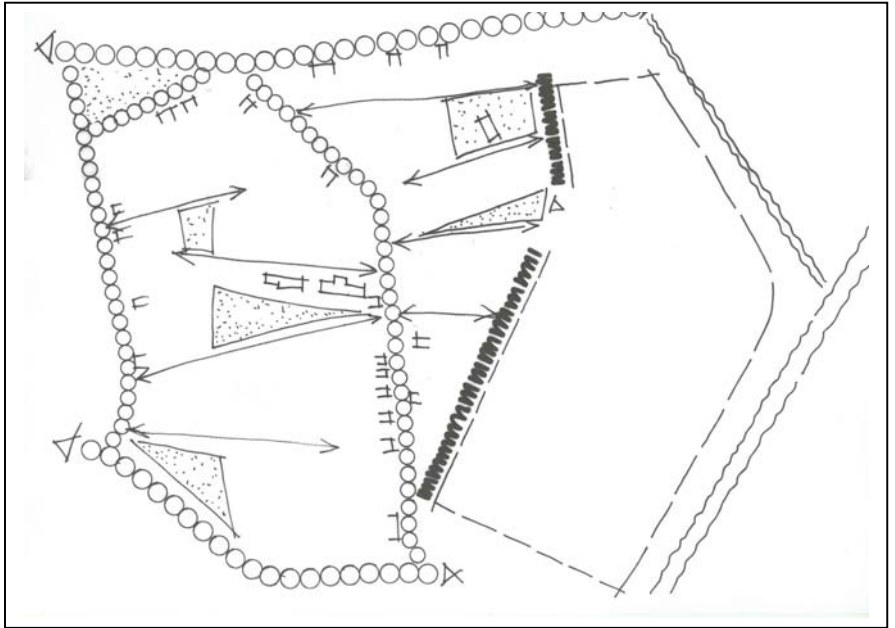
De locatie Douwelerleide is gelegen aan de oostkant van Schalkhaar. Deze locatie wordt begrensd door de achterzijden van de woningen aan de Voskampsweg aan de westkant, het gebied Ganzeboom aan de noordkant, de Douwelerleide aan de oostzijde en de Oerdijk aan de zuidzijde.

Het gebied Douwelerleide wordt ontsloten middels een laan die de Oerdijk en de Ganzeboomsweg met elkaar verbindt. Op de locatie splitst deze weg zich in twee takken waaraan de woonbebouwing wordt opgericht. De lanen bestaan uit een brede grasberm met aan weerszijden bomen. Op de overgang tussen het openbaar en privé-terrein wordt voorzien in een lage haag, hetgeen de formele structuur van de laan versterkt. Aan de zijde van de bestaande woonbuurt worden langs de laan twee-onder-een-kapwoningen gesitueerd. De vrijstaande woningen langs de laan grenzen aan het landschap. Langs de buitenste laan liggen tussen de vrijstaande woningen open groene ruimten die doorzichten naar het landschap vormen. Op de locatie worden circa 80 woningen gebouwd.

Voor wat betreft de architectuur geldt dat de twee-onder-een-kapwoningen en de vrijstaande woningen met een vergelijkbare architectuur worden opgericht. Hiermee wordt het formele karakter van de laan versterkt. De kappen van de woningen worden deels haaks op en gedeeltelijke evenwijdig aan de lanen gesitueerd.

Het deel van Douwelerleide dat grenst aan de bestaande woonbuurt kan als eerste worden ontwikkeld. Het deel dat grenst aan de beek Douwelerleide kan voor wat betreft de fasering later aan de orde komen. Bij de beek wordt een ruimte vrijgehouden van bebouwing.





*Uitgangspunten*



*Fasering*



*Suggestie*

## **Wijtenhorst**

### *programma van eisen*

Op basis van het voorgaande is voor de locatie Wijtenhorst onderstaand programma van eisen opgesteld. De uitwerking van de locatie moet hieraan voldoen:

- de voor de kern kenmerkende lintstructuur van de Colmschaterstraatweg moet op de locatie worden voortgezet;
- de van oudsher voorkomende "groene driehoeken" zijn het ontwerpthema voor het ontwikkelen van de locatie.

### *uitwerking*

De locatie Wijtenhorst is gelegen ten zuidoosten van de kern Schalkhaar en wordt aan de oostkant begrensd door het toekomstige sportveldencomplex. Het gebied grenst aan de zuidzijde aan de Nico Bolkesteinlaan, aan de westkant aan de Kolkmansweg en in het noorden aan de Oerdijk.

De locatie Wijtenhorst is zodanig vormgegeven dat de lintbebouwing van de kern Schalkhaar ter plaatse wordt voortgezet en versterkt. Dit geldt ook voor de in Schalkhaar voorkomende "groene driehoeken", waarvan er zich een ook ten noorden van de locatie Wijtenhorst manifesteert. Op de locatie Wijtenhorst komt deze driehoek terug. De locatie Wijtenhorst wordt ontsloten via de Kolkmansweg en de Colmschaterstraatweg. Tussen beide straten zijn haaks verkeersverbindingen gesitueerd.

Op de locatie Wijtenhorst kan onderscheid worden gemaakt in een tweetal verschillende woonsferen, te weten "wonen aan het lint" en "wonen aan groene wiggen". Het "wonen aan het lint" komt tot stand door een versterking van de aanwezige lintbebouwing. De op de locatie aanwezige wisselende bebouwingsstructuur wordt doorgezet in nieuwe bebouwing. De op de locatie voorgestane architectuur is dan ook vrij te noemen. Een voorwaarde hierbij is aansluiting op de huidige kleinschaligheid en een situering haaks op of evenwijdig aan het lint. Hierbij moet sprake zijn van een wisselende rooilijn.

Binnen de linten wordt gewoond aan een "groene wig". De aanwezige groene driehoeken betreffen een voortzetting van de groene driehoek aan de Oerdijk. Langs de groene ruimten staat begeleidende bebouwing. Door de aanwezigheid van de groene ruimten ontstaat een ruim opgezette, groene woonwijk. Op de locatie wordt onder meer plaats geboden aan geschakelde en rijenwoningen. Hier vindt de meer intensieve bebouwing plaats. Er is plaats voor ongeveer 200 woningen.

De ontsluiting van het nieuwe sportveldencomplex aan de oostkant van de locatie Wijtenhorst wordt nog onderwerp van studie. Voorkomen zal moeten worden dat de locatie Wijtenhorst en de rest van het dorp Schalkhaar te maken krijgen met sluipverkeer vanuit de Vijfhoek of (indirect) vanaf de toekomstige N348. Een definitief besluit over de toekomstige functie en inrichting van de Colmschaterstraatweg hangt daarom verder nauw samen met de evaluatie van de gevolgen van de aanleg van de N348.

In dit gebied zal op voorhand geen harde fasering worden  
aangebracht.